

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 682/23.5T8SJM.P1

Relator: ALEXANDRA PELAYO
Sessão: 27 Janeiro 2026
Número: RP20260127682/23.5T8SJM.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMAÇÃO

PROPRIEDADE HORIZONTAL

DESPESAS DE CONSERVAÇÃO E FRUIÇÃO DAS PARTES COMUNS E DE PAGAMENTO DE SERVIÇOS DE INTERESSE COMUM

DESTINAÇÃO OBJECTIVA DAS COISAS COMUNS

Sumário

I - O princípio geral em matéria de repartição das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento dos serviços de interesse comum é, primariamente, o que tiver sido estabelecido pelas partes, no título constitutivo ou em estipulação adequada, vigorando, na falta de disposição negocial, como critério supletivo, o princípio da proporcionalidade, segundo o qual cada condómino paga “em proporção do valor da sua fração”.

II - Trata-se de uma norma de conteúdo dispositivo e não de uma norma de interesse e ordem pública, que estabeleça direitos inderrogáveis entre os condóminos.

III - Na situação em apreço, o Regulamento do Condomínio, determina a obrigação dos proprietários das frações construídas e dos meros proprietários dos lotes, que integram um empreendimento sujeito às regras da propriedade horizontal, a participarem de igual forma nas despesas com os espaços comuns, que incluem espaços de lazer como piscina, campo de futebol e campo de ténis.

IV - Uma vez que o Código Civil adotou o critério da destinação objetiva das coisas comuns, medido, em princípio, pelo valor relativo de cada fração, e não pelo uso que, efetivamente, o mesmo faça delas, a responsabilidade pelas

despesas de conservação das coisas comuns subsistirá mesmo em relação àqueles condóminos que, podendo fazê-lo, não utilizem, por si ou por intermédio de outrem, as respetivas frações e não se sirvam, consequentemente, das partes comuns do prédio.

IV - Daí que a autora, que enquanto proprietária de lotes em construção, não está impedida de utilizar tais zonas comuns, apesar de não as utilizar de forma efetiva, encontrando-se por isso obrigada a compartilhar nas despesas nos moldes estabelecidos naquele Regulamento.

V - Inexiste ainda qualquer desproporção assinalável uma vez que a autora, para além do mais, vê valorizados em termos de valor de mercado os lotes de que é proprietária.

Texto Integral

Processo: 682/23.5T8SJM.P1

Tribunal de origem: Tribunal Judicial da Comarca de Aveiro - Juízo de Competência Genérica de São João da Madeira – Juiz 1

Juíza Desembargadora Relatora:
Alexandra Pelayo

Juízes Desembargadores Adjuntos
Maria do Céu Silva
João Diogo Rodrigues

SUMÁRIO:

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

Acordam os Juízes que compõem este Tribunal da Relação do Porto:

I - RELATÓRIO:

A..., LDA., NIPC ...03, com sede na Avenida ...,, interpôs contra o CONDOMÍNIO DO EMPREENDIMENTO PRIVADO ..., NIF ...40, sito na Avenida ..., ..., ..., representado na pessoa da sua Administradora, B... - GEST. ADMINIS. DE CONDOMÍNIOS LDA., com sede na Rua ..., ...,, AÇÃO DE ANULAÇÃO DE DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS, pedindo que seja declarada nula - ou anulada - a deliberação, referente ao Ponto 1 da ata número dezanove, ora impugnada, nos termos da qual se encontra obrigada a participar nas despesas de conservação das áreas de comuns do empreendimento, que não utiliza, como as piscinas, jardins, campo de futebol, campo de ténis, ginásio, etc., porque os lotes de que é proprietária estão em fase de construção, sem propriedade horizontal constituída ou licenças de habitabilidade, o que impossibilita a sua utilização, por manifesta violação da norma imperativa contida no Art.º 1424.º n.º 3 do Código Civil e ainda (se assim não se entender) por se encontrar, nos termos sobreditos, viciada por manifesto abuso de direito.

O Réu apresentou Contestação, arguiu exceção da ineptidão da petição inicial, mais se defendendo por impugnação.

Foi proferido Despacho Saneador que julgou improcedente a exceção da ineptidão da petição inicial, julgou verificados os pressupostos processuais, fixou o valor à causa, consignou o objeto do litígio e tema de prova e pronunciou-se quanto aos requerimentos probatórios.

Veio a ser realizado o julgamento e no final foi proferida sentença, com o

seguinte dispositivo: “*Nos termos supra expostos, julga-se não provada e improcedente a presente ação e não se declara nula - ou anulada - a deliberação, referente ao Ponto 1 da ata número dezanove.*”

Custas pela Autora - artigo 527º do Código de Processo Civil.”

Inconformada a Autora **A..., LDA.**, veio interpor o presente recurso de Apelação, apresentando as seguintes conclusões:

(...)

O **CONDOMÍNIO DO EMPREENDIMENTO PRIVADO ...**, veio responder ao recurso, pugnando pela sua improcedência, concluindo da seguinte forma:

(...)

Admitido o recurso e colhidos os vistos, cumpre decidir.

II - OBJETO DO RECURSO:

Resulta do disposto no art.º 608.º, n.º 2, do Código de Processo Civil^[1], aqui aplicável *ex vi* do art.º 663.º, n.º 2, e 639.º, n.º 1 a 3, do mesmo Código, que, sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso, o Tribunal só pode conhecer das questões que constem nas conclusões que, assim, definem e delimitam o objeto do recurso.

-Nulidade da sentença, por excesso de pronúncia - artigo 615.º, n.º 1, alínea d) do CPC,

-modificabilidade da matéria de facto por erro de julgamento quanto aos pontos 14 e 15 da matéria de facto.

-nulidade da deliberação por violação de norma imperativa- o artigo 1424.º n.º 3 do Código Civil

III - FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO:

Na sentença, foram julgados provados os seguintes factos:

1. A Autora, é legítima proprietária dos Lotes 4 e 5, que se encontram inseridos no Condomínio do Empreendimento Privado ... - Cfr. Documentos 1 e

2;

2. A Assembleia de Condóminos em crise nos presentes autos, iniciou-se no dia 28 de junho e terminou no dia 31 de julho de 2023 - Cfr. Documento 3

3. A Assembleia Geral Extraordinária foi, também, convocada com o seguinte ponto da ordem de trabalhos: "Ponto um - Análise, discussão e deliberação sobre as propostas de orçamento para o exercício de 01.01.2023 a 31.12.2023."

4. Sendo que foram duas propostas sujeitas a votação, Cfr. Documentos 4 e 5

5. Tendo sido a 2.^a - documento junto sob o n.º 5 - que mereceu a aprovação da assembleia;

6. Com o voto favorável dos Lotes 3, 6, 7, 8, 9, 10 e 11, e com voto desfavorável dos Lotes 1, 2, 4 e 5, Cfr. Documento 3;

7. De acordo com a deliberação aprovada pela Assembleia, o valor anual - global - imputado à Autora ascende a € 13.887,01 (treze mil oitocentos e oitenta e sete euros e um cêntimo);

8. Significando essa imputação que os lotes da Autora (4 e 5), ainda não concluídos e, nessa estrita decorrência, ainda não habitados (não se encontrando constituídos em propriedade horizontal, inexistindo licenças de habitabilidade), mereceram - em relação a todos as categorias de despesas - idêntico tratamento aos demais lotes, totalmente concluídos e integralmente habitados.

9. São imputadas à aqui Autora, proprietária dos dois lotes não concluídos as seguintes despesas:

- Água = € 19,57 (dezanove euros e cinquenta e sete cêntimos);
- Comunicações = € 48,03 (quarenta e oito euros e três cêntimos);
- Contencioso = € 86,20 (oitenta e seis euros e vinte cêntimos);
- Desinfestação = € 210,86 (duzentos e dez euros e oitenta e seis cêntimos);
- Despesas Administrativas = € 43,11 (quarenta e três euros e onze cêntimos);
- Eletricidade = € 1.245,73 (mil duzentos e quarenta e cinco euros e setenta e três cêntimos);
- Honorários da Administração = € 1.696,95 (mil seiscentos e noventa e seis euros e noventa e cinco cêntimos);
- Jardim = € 2.022,57 (dois mil e vinte e dois euros e cinquenta e sete cêntimos);
- Manutenção Geral = € 1.067,77 (mil e sessenta e sete euros e setenta e sete cêntimos);
- Manutenção Portões = € 177,99 (cento e setenta e sete euros e noventa e nove cêntimos);
- Piscina = € 462,69 (quatrocentos e sessenta e dois euros e sessenta e nove cêntimos);

- Seguro Multi-risco = € 3.060,03 (três mil e sessenta euros e três cêntimos);
- Zelador = € 3.743,51 (três mil setecentos e quarenta e três euros e cinquenta e um cêntimos).

10 - Às frações destinadas a comércio apenas são imputados custos com despesas de contencioso, com despesas administrativas, com honorários da administração e com o seguro multi-risco.

11. O aqui R., Condomínio do Empreendimento ..., tem um regulamento devidamente aprovado e datado de 23 de Maio de 2015, conforme documento n.º 1.

12. Da análise do mesmo, poder-se-á aferir de que o Empreendimento é constituído por 17 Lotes, sendo os primeiros 11 Lotes referentes a construção em altura, previstos para frações autónomas, e os Lotes de 12 a 17 reportam-se a moradias, as quais também integram o regime da propriedade horizontal.

13. No artigo 7.º do referido regulamento, referente a despesas de utilização e manutenção das infraestruturas comuns gerais e privadas do empreendimento, encontra-se tipificada a respetiva repartição, a saber:

“1.As despesas necessárias à conservação e fruição das infra-estruturas gerais privadas do loteamento serão repartidas pelos proprietários das frações que integram os lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 (ou os proprietários dos lotes, no caso de inexistir propriedade horizontal) através do pagamento de quota mensal de uma quota.

2.A comparticipação de cada proprietário nas despesas referenciadas no número anterior é determinada proporcionalmente em função do valor das respetivas permilagens;

3.Para o efeito no número anterior, correspondem aos lotes e respetivas frações, as seguintes permilagens: (...)”

14. A Autora usufrui da valorização dos espaços comuns, nomeadamente para efeitos de valor comercial das respetivas frações autónomas dos Lotes de que é proprietária.

15. A A. usufrui das despesas que lhe são imputadas, a saber:

- a) Quanto ao consumo de água, a mesma destina-se a espaços verdes e ajardinados, como ainda para limpeza dos espaços comuns, também dos Lotes da propriedade da A.;
- b) Comunicações, - por diversas vezes tem a A. de solicitar aos colaboradores do empreendimento a constante e reiterada abertura dos portões do empreendimento, para entrada dos seus funcionários, como ainda é necessário os colaboradores do empreendimento encetarem contatos para o efeito;
- c) Relativamente ao contencioso, também a A. usufrui da recuperação de quotas a condóminos faltosos, de forma a que as contas do empreendimento estejam em conformidade;

- d) Desinfestação, a mesma reporta-se aos jardins do empreendimento, espaço verde que valoriza os Lotes da propriedade da A.;
 - e) Despesas administrativas, as quais se reportam a expediente remetido para a A., no que se reporta a expedição, convocatórias, CTT, entre outras circulares;
 - f) Eletricidade, também a A. usufrui da eletricidade dos espaços comuns, tendo sido uma constante com o decurso das obras que encontra-se a executar, nomeadamente com a constante abertura dos portões de acesso ao empreendimento, para entrada e saída de materiais e colaboradores ao seu serviço;
 - g) Honorários de administração, intrinsecamente relacionado com a gestão e administração do empreendimento, em proveito também da A.;
 - h) Jardins, referente à valorização estética do empreendimento, do qual também saem valorizados os Lotes de que a A. é proprietária;
 - i) Manutenção geral, relacionado com as despesas normais e correntes, tal como iluminação do empreendimento, do qual a A. também usufrui enquanto proprietária dos Lotes;
 - j) Manutenção dos portões, prejudicado com o descrito em f);
 - k) Piscina, também uma valorização estética dos espaços comuns do empreendimento, do qual a A. também usufrui, nomeadamente para efeitos de valorização comercial dos lotes e frações autónomas de que é proprietária;
 - l) Seguro multirriscos, inerente a espaços comuns do empreendimento, nomeadamente para efeitos de sinistros, do qual também a A. usufrui;
 - m) Zelador, prejudicado por tudo o que foi referenciado em b) e f).
- Não foram julgados, com relevo para a decisão, factos não provados

IV-APLICAÇÃO DO DIREITO AOS FACTOS:

4.1 Da nulidade da sentença, por excesso de pronúncia - artigo 615.º, n.º 1, alínea d) do CPC.

Defende a apelante a nulidade da sentença, por entender que ocorre o vício do excesso de pronúncia pelo tribunal recorrido, uma vez que este decidiu com base em factos que extravasam o *thema decidendum* e os temas de prova definidos no despacho saneador.

A decisão proferida considerou elementos como a valorização comercial dos lotes da Recorrente, que não foram objeto de prova nem integravam os temas centrais da lide.

Tal atuação viola o princípio do dispositivo e os limites da atuação jurisdicional, segundo a apelante.

Vejamos.

Os vícios determinantes da nulidade da sentença, elencados no art. 615º do CPC, correspondem a casos de irregularidades que afetam formalmente a sentença e provocam dúvidas sobre a sua autenticidade, como é a falta de assinatura do juiz, ou ininteligibilidade do discurso decisório por ausência total de explicação da razão por que decide de determinada maneira (falta de fundamentação), quer porque essa explicação conduz, logicamente, a resultado oposto do adotado (contradição entre os fundamentos e a decisão), ou uso ilegítimo do poder jurisdicional em virtude de pretender conhecer questões de que não podia conhecer (excesso de pronúncia) ou não tratar de questões de que deveria conhecer (omissão de pronúncia).

Tratam-se de vícios formais e não substanciais da decisão.

As nulidades de sentença apenas sancionam vícios formais, de procedimento, e não patologias que eventualmente possam ocorrer no plano do mérito da causa, como o STJ tem reiteradamente declarado. [\[2\]](#)

Ocorre “omissão de pronúncia” sempre que o juiz deixe de proferir decisão sobre questão que devesse conhecer e ocorre “excesso de pronúncia” quando o tribunal conheça de questões de que não poderia tomar conhecimento.(art. 615º nº 1 al d) do CPC).

Esta nulidade está diretamente relacionada com o artigo 608º nº 2 do CPC, segundo o qual *“o juiz deve resolver todas as questões que as partes tenham submetido à sua apreciação, excetuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras; não pode ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras”*.

O tribunal não pode apreciar questões de facto ou de direito que não tenham sido invocadas e que não sejam de conhecimento oficioso, estando a ainda a condenação *ultra petitem* consagrada no artigo 609º nº 1 do C.P.C..

Segundo a Apelante, o vício formal ocorre na fundamentação de facto, por o tribunal ter apreciados factos, julgando-os provados, que não lhe era lícito conhecer.

É certo que, a nulidade por excesso de pronúncia pode verificar-se na situação, em que o tribunal conheça de matéria situada para além das “questões temáticas centrais”, integrantes do *thema decidendum*, que é constituído pelo pedido ou pedidos, causa ou causas de pedir e exceções. [\[3\]](#)

Segundo a Apelante, o tribunal excedeu os poderes, ao considerar elementos como a valorização comercial dos lotes da Recorrente, que não foram objeto de prova nem integravam os temas centrais da lide.

Pensamos que não lhe assiste razão, porque a questão da valorização dos lotes

de que a autora é proprietária, integrados no “Empreendimento ...” constitui matéria invocada a título de exceção pela ré, na contestação (cfr. artigo 576º nº 2 do CPC), que alegou expressamente que a autora usufrui da valorização dos espaços comuns, nomeadamente para efeitos de valor comercial das respetivas frações autónomas dos Lotes de que é proprietária, como resulta dos artigos 55º a 58º^[4] da contestação.

A valorização comercial dos lotes decorrentes dos espaços comuns do empreendimento onde aqueles se integram e consequente utilização dos mesmos, através dessa valorização, constituem assim factos alegados por uma das partes, integrados pois no âmbito dos poderes de cognição do tribunal, nos termos do disposto no artº 5 do CPC.

Por sua vez, a enunciação dos temas da prova constitui um instrumento processual que permite orientar os sujeitos processuais no desenvolvimento da fase de produção de prova, com vista a que se alcance o fim desta: o apuramento da verdade e a justa composição do litígio. conforme plasmado no art.º 410.º do CPC.

Trata-se de um instrumento orientador do rumo da instrução, das questões factuais que importa demonstrar, sem prejuízo de, por respeito à realidade histórica, em face de elementos e dados entretanto adquiridos, ou por via de uma mais criteriosa análise das posições e alegações das partes plasmadas nos articulados apresentados no processo, tal instrumento admitir alterações e adaptações em conformidade à perspetiva então alcançada.^[5]

Consiste, assim, numa ferramenta ao serviço do apuramento da verdade e à justa composição do litígio, não revestindo um cariz estanque e castrador dos factos a submeter a instrução.

Ora, os factos expressamente invocados pela ré, em sede de exceção, a que fizemos referência, têm de ter-se por integrados no tema da prova de conteúdo amplo indicado no despacho saneador, “*Servirem as despesas contempladas na referida deliberação exclusivamente outros condóminos que não a Ré.*”, inexistindo qualquer fundamento legal para não se considerar incluída tal matéria oportunamente invocada pela ré, no sentido que as despesas relacionadas com a conservação os espaços comuns do empreendimento, também beneficiam a ré, nos moldes dos factos oportunamente alegados nos artigos 55 e ss da contestação.

Desta forma, não se vê que o tribunal recorrido se tenha pronunciado sobre matéria de facto subtraída á sua apreciação, pelo que improcede a nulidade invocada.

4.2. Da impugnação da matéria de facto:

Decorre do disposto no art.º 662.º, n.º 1, do Código de Processo Civil que “A

Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa" (sublinhado nosso).

A “Exposição de Motivos” que acompanhou a Proposta de Lei nº 113/XII salientou o intuito do legislador de reforçar os poderes da 2ª instância em sede de reapreciação da matéria de facto impugnada ao referir que “para além de manter os poderes cassatórios – que lhe permitem anular a decisão recorrida, se esta não se encontrar devidamente fundamentada ou se mostrar insuficiente, obscura ou contraditória – são substancialmente incrementados os poderes e deveres que lhe são conferidos quando procede á reapreciação da matéria de facto, com vista a permitir-lhe alcançar a verdade material”. Porém, a possibilidade que o legislador conferiu ao Tribunal da Relação de alterar a matéria de facto não é absoluta pois tal só é admissível quando os meios de prova reanalisados não deixem outra alternativa, ou seja, em situações que, manifestamente, apontam em sentido contrário ao decidido pelo tribunal a quo, melhor dizendo, “imponham decisão diversa”.

O Tribunal da Relação usa do princípio da livre apreciação da prova com a mesma amplitude de poderes da 1ª instância, nos termos consagrados pelo n.º 5 do art.º 607.º do CP Civil, sem olvidar porém, o princípio da oralidade e da imediação.

Dito isto, e mostrando-se observados os ónus estabelecidos no artigo 640º do CPC, que são impostos ao recorrente que impugne a decisão da matéria de facto, cumpre conhecer, em termos autónomos e numa perspetiva crítica, à luz das regras da experiência e da lógica, da factualidade impugnada e, em particular, se a convicção firmada no tribunal recorrido merece ser por nós secundada por se mostrar conforme às ditas regras de avaliação crítica da prova, caso em que improcede a impugnação deduzida pela apelante, ou não o merece, caso em que, ao abrigo dos poderes que lhe estão cometidos ao nível da reapreciação da decisão de facto e enquanto tribunal de instância, se impõe que este tribunal introduza as alterações que julgue devidas a tal factualidade.

A apelante impugna dois factos julgados provados pelo tribunal recorrido: os pontos 14 e 15 dos factos provados.

Começemos pelo primeiro.

Ponto 14. A Autora usufrui da valorização dos espaços comuns, nomeadamente para efeitos de valor comercial das respetivas frações autónomas dos Lotes de que é proprietária.

Alega a apelante que este facto deve ser considerado não provado, na medida em que não foi produzida prova testemunhal, técnica ou pericial que comprove tal valorização.

Afirma que, na sentença, no que à motivação da matéria de facto, diz respeito, a mesma limitou-se a afirmar o seguinte: “Crê-se que todos procuraram responder com verdade às perguntas que lhes foram colocadas e decorre das suas respostas que não estando concluídos os Blocos 4 e 5, nem em consequência habitados, a utilização por exemplo das piscinas e campos de ténis pela Autora não será uma utilização efetiva, mas a relativa à valorização comercial com vista à venda das frações pretendida pela Autora, havendo não obstante uma utilização efetiva da eletricidade e de serviços como do Zelador.”

Diz que, por isso, os depoimentos das testemunhas da Ré basearam-se em perceções pessoais, sem qualquer suporte técnico ou documental, pelo que, a ausência de elementos objetivos invalida a conclusão de que os lotes da Recorrente foram valorizados pelas infraestruturas comuns e subsequente pagamento das despesas imputadas.

Vejamos.

Os meios de prova, enquanto “modos por que se revelam os factos que servem de fonte das relações jurídicas”, encontram no Código Civil os seguintes tipos: a confissão (arts. 352.º a 361.º); a prova documental (arts. 362.º a 387.º); a prova pericial (arts. 388.º e 389.º); a prova por inspeção (arts. 390.º e 391.º); e a prova testemunhal (arts. 392.º a 396.º). O art. 466.º do CPCivil acrescenta a “prova por declarações de parte”.

Nos termos do preceituado no art. 607.º, n.º 5, do CPCivil, “o juiz aprecia livremente as provas segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto; a livre apreciação não abrange os factos para cuja prova a lei exija formalidade especial, nem aqueles que só possam ser provados por documentos ou que estejam plenamente provados, quer por documentos, quer por acordo ou confissão das partes”.

O artigo 412º do CPC por sua vez, estabelece ainda que não carecem de prova nem de alegação os factos notórios, devendo considerar-se como tais os factos que são do conhecimento geral.

De acordo com os ensinamentos de Alberto dos Reis^[6], que mantém atualidade, são "factos notórios apenas aqueles que sejam do conhecimento geral, ou seja, os que sejam do conhecimento da massa dos cidadãos portugueses regularmente informados, isto é, com acesso aos meios normais de informação. Assim, “facto notório é, por definição, facto conhecido”.

Mas é indispensável que o conhecimento seja “de tal modo extenso, isto é, elevado a tal grau de difusão que o facto apareça, por assim dizer, revestido de carácter de certeza”, não podendo qualificar-se de notório um facto unicamente conhecido pelo juiz ou por um círculo restrito ou particular de pessoas.

“A exigência do conhecimento geral atua em vários âmbitos: na esfera pessoal, o facto notório tem de constar como certo ou falso para a generalidade das pessoas de cultura média, entre as quais se encontra o juiz; na esfera cognoscitiva, no sentido que tal conhecimento deve integrar a cultura média, não integrando penas um saber especializado; na esfera espacial, no sentido de que tal facto, deve ser conhecido no território a que respeita.”. [7]

Na situação em apreço, a valorização comercial dos lotes integrados no Empreendimento em causa, que dispõe de zonas de lazer, jardins, piscina, campos de ténis e de futebol, resulta não só dos depoimentos prestados pelas testemunhas indicadas pela própria apelante (nos depoimentos por si parcialmente transcritos nas alegações de recurso), AA, que perguntada sobre a possível valorização comercial, é bastante assertiva, dizendo *“Basta ver o anúncio de venda dos apartamentos que neste momento metade das fotografias é sobre o condomínio externo, as piscinas, os campos, os jardins...”* e a testemunha BB, o qual na qualidade de comprador reconheceu que, foram as imagens do empreendimento, com o espaço envolvente, jardins etc, que a promotora da venda utilizou nas redes sociais, que o fizeram interessar na compra, afirmando mesmo que, *“a minha compra foi com base no imóvel e em todo o espaço envolvente do empreendimento que era efetivamente aquilo que eu procurava.”*

Conforme o acórdão do TRG de 1.3.2018 [8], são factos notórios aqueles que juiz, colocado na posição do cidadão comum, regularmente informado, tem conhecimento, sem necessidade de recorrer a operações lógicas e cognitivas, nem a juízos presuntivos e que, porque são conhecidos da generalidade das pessoas, surgindo, nessa medida, aos olhos de todos, revestidos do carácter de certeza, não carecem de alegação, nem de prova.

Do exposto decorre, que independentemente da prova que foi produzida, sendo os depoimentos das testemunhas indicadas suficientes para tal, sempre a valorização comercial quer de lote de terreno quer de construção nele implantada, que decorre da sua inclusão num empreendimento com espaços comuns de jardim e de lazer como os do empreendimento ..., constitui um facto notório e como tal dispensado de prova nos termos do artigo 412º do CPC, porquanto tal valorização comercial, resulta duma perceção cognitiva comum á generalidade de pessoas, no âmbito do mercado imobiliário, sejam elas compradoras ou vendedoras, revestindo notoriedade tal facto, no sentido em que é do conhecimento comum que a inserção de um imóvel, em espaço comum com jardim, piscina, campo de ténis e de futebol, etc, contribui para uma vida mais aprazível e por isso, valoriza a propriedade nele inserida, nomeadamente em termos de valor de mercado imobiliário.

Daí que independentemente da prova produzida, sempre tribunal poderia

julgar provada tal factualidade ao abrigo do disposto no art. 412º nº 1 do CPC. Desta forma improcede a impugnação.

A Apelante impugnou ainda o Ponto 15 da factualidade provada, pretendendo que seja dada resposta restritiva ao mesmo, afirmando que deveria ser dado como provado que a A. usufrui apenas de algumas das despesas aí discriminadas, porque os lotes de que é proprietária lotes 4 e 5 estão em fase de construção o que impede a utilização pela autora da totalidade das despesas que lhe são imputadas.

Defende que devam figurar nos factos dados como não provados, as atuais alíneas, a), d), h), i) e k) do ponto 15. dos factos dados como provados, uma vez que resulta da prova testemunhal realizada em sede de audiência de julgamento que a Recorrente não utiliza de forma efetiva os três principais equipamentos das partes comuns do condomínio, a saber: piscina, campo de futebol e campo de ténis, sendo que a própria sentença reconhece a inexistência de utilização efetiva dos equipamentos comuns por parte da Recorrente.

Vejamos.

No ponto 15 dos factos provados, tem a seguinte redação:

15. A A. usufrui das despesas que lhe são imputadas, a saber:

- a) Quanto ao consumo de água, a mesma destina-se a espaços verdes e ajardinados, como ainda para limpeza dos espaços comuns, também dos Lotes da propriedade da A.;*
- b) Comunicações, - por diversas vezes tem a A. de solicitar aos colaboradores do empreendimento a constante e reiterada abertura dos portões do empreendimento, para entrada dos seus funcionários, como ainda é necessário os colaboradores do empreendimento encetarem contatos para o efeito;*
- c) Relativamente ao contencioso, também a A. usufrui da recuperação de quotas a condóminos faltosos, de forma a que as contas do empreendimento estejam em conformidade;*
- d) Desinfestação, a mesma reporta-se aos jardins do empreendimento, espaço verde que valoriza os Lotes da propriedade da A.;*
- e) Despesas administrativas, as quais se reportam a expediente remetido para a A., no que se reporta a expedição, convocatórias, CTT, entre outras circulares;*
- f) Eletricidade, também a A. usufrui da eletricidade dos espaços comuns, tendo sido uma constante com o decurso das obras que encontra-se a executar, nomeadamente com a constante abertura dos portões de acesso ao empreendimento, para entrada e saída de materiais e colaboradores ao seu serviço;*
- g) Honorários de administração, intrinsecamente relacionado com a gestão e*

administração do empreendimento, em proveito também da A.;

h) Jardins, referente à valorização estética do empreendimento, do qual também saem valorizados os Lotes de que a A. é proprietária;

i) Manutenção geral, relacionado com as despesas normais e correntes, tal como iluminação do empreendimento, do qual a A. também usufrui enquanto proprietária dos Lotes;

j) Manutenção dos portões, prejudicado com o descrito em f);

k) Piscina, também uma valorização estética dos espaços comuns do empreendimento, do qual a A. também usufrui, nomeadamente para efeitos de valorização comercial dos lotes e frações autónomas de que é proprietária;

l) Seguro multirriscos, inerente a espaços comuns do empreendimento, nomeadamente para efeitos de sinistros, do qual também a A. usufrui;

m) Zelador, prejudicado por tudo o que foi referenciado em b) e f).

Como se vê na exposição deste facto julgado provado, o tribunal teve o cuidado de identificar e discriminar, relativamente a cada despesa considerada o “benefício” próprio retirado pela ré, na qualidade de proprietária apenas de lotes em construção, ainda não habitados, na perspetiva reconhecida de inexistência de utilização efetiva dos equipamentos comuns por parte da Recorrente.

Na análise crítica da prova (na sua globalidade) feita na sentença, o tribunal formulou uma prudente, cuidada e fundamentada convicção quanto à realidade dos diversos factos controvertidos, convicção essa fundamentada racionalmente, num raciocínio exposto e passível de reprodução e comunicação.

Desta forma, improcede também a impugnação deste facto, não ocorrendo qualquer erro de julgamento na apreciação da matéria de facto.

4.3 Da nulidade da deliberação

Na qualidade de proprietária dos Lotes 4 e 5, que se encontram inseridos no Condomínio do Empreendimento Privado ..., ainda em construção, a Autora veio pedir judicialmente que seja declarada nula - ou anulada - a deliberação, referente ao Ponto 1 da ata número dezanove, da Assembleia de Condóminos iniciada no dia 28 de junho e terminada no dia 31 de julho de 2023 que foi convocada com o seguinte ponto da ordem de trabalhos: “*Ponto um – Análise, discussão e deliberação sobre as propostas de orçamento para o exercício de 01.01.2023 a 31.12.2023.*”

Foram duas propostas sujeitas a votação, tendo sido a 2.^a - documento junto sob o n.º 5 - merecido a aprovação da assembleia, com o voto favorável dos Lotes 3, 6, 7, 8, 9, 10 e 11, e com voto desfavorável dos Lotes 1, 2, 4 e 5.

De acordo com a deliberação aprovada pela Assembleia, o valor anual – global

- imputado à Autora ascende a € 13.887,01 (treze mil oitocentos e oitenta e sete euros e um cêntimo).

Os lotes da Autora (4 e 5), ainda não se encontram concluídos e, nessa estrita decorrência, ainda não habitados (não se encontrando constituídos em propriedade horizontal, inexistindo licenças de habitabilidade).

Não obstante, mereceram - em relação a todos as categorias de despesas - idêntico tratamento aos demais lotes, totalmente concluídos e integralmente habitados.

Por essa razão, a autora reputa de nula a deliberação, por violação do artigo 1424.º, n.º 3 do Código Civil, isto porque, defende, a Autora, não pode ser obrigada a suportar as despesas relativas à água, às comunicações, à desinfestação, à eletricidade, à manutenção do Jardim, à manutenção geral, à manutenção portões, à manutenção da piscina e ao zelador, uma vez que os ditos encargos têm de ser pagos pelos condóminos que usufruem dos serviços a que os mesmos se reportam.

Defende o caráter imperativo da norma contida no artigo 1424.º, n.º 3 do Código Civil, conducente à nulidade da deliberação em causa.

Discorda assim da sentença, na parte em que julgou improcedente a ação, com o seguinte fundamento: *“Ora, contrariamente ao pretendido pelo Autor não se apurou que as despesas em causa sirvam exclusivamente as frações de outros condóminos, que não as do Autor, sendo que pelo que apurou em audiência, beneficia diretamente das despesas com eletricidade, comunicação e serviços do zelador, mesmo que só para aberturas e fecho de dois dos portões para entrada de viaturas e trabalhadores para a realização de obras, e também beneficia da valorização económicas das frações a terminar e que pretenderá vender, quanto às despesas suportadas para manutenção dos espaços envolventes além da deliberação em causa ser também conforme ao que decorre do Regulamento do Condomínio.*

Não se apurou pois que sejam outras frações a beneficiar exclusivamente com estas despesas.

Nestes termos a deliberação em causa não viola a lei, designadamente o disposto no nº3 do artigo 1424º do Código Civil, nem o Regulamento, sendo que pelo contrário observa o consignado neste Regulamento.”

Vejamos.

O art. 1433.º, n.º 1, do CC. prevê a anulabilidade das deliberações aprovadas em assembleia de condóminos que sejam “contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados”, sem prejuízo de serem igualmente inexistentes, nulas ou ineficazes em sentido estrito. Nesta hipótese trata-se de deliberações ilegais, por violação de disposições da lei, que afetem o conteúdo (desde que não estejam em causa normas legais imperativas: nulidade/art. 294.º do CC) e/

ou o procedimento, sem sanção mais grave especificamente determinada para tal violação (nos termos, em especial, do art. 280.º do CC); ou deliberações anti-regulamentares, por violação do regulamento vigente que disciplina o uso, fruição e conservação das partes comuns (arts. 1418.º, n.º 1, al. b), 1429.º-A CC), seja o vício de conteúdo, seja de procedimento.

Conforme Sandra Passinhas^[9], “O não cumprimento dos requisitos legais para a tomada das deliberações gera um desvalor de natureza variável, entre a inexistência, a ineficácia *stricto sensu*, a nulidade ou a anulabilidade das deliberações.

(...) No que respeita às deliberações ineficazes (*lato sensu*), a sanção regra estabelecida no regime da propriedade horizontal, pelo artigo 1433.º, n.º 1, é a da anulabilidade. De acordo com aquele preceito: “as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado”. A lei não se refere às deliberações nulas, que seguem, por isso, o regime geral. Quando a assembleia infrinja normas de interesse e ordem pública, as deliberações tomadas devem considerar-se nulas e, como tal, impugnáveis a todo o tempo, de conhecimento oficioso e invocáveis por qualquer interessado, nos termos do artigo 286.º. São nulas as deliberações que violem normas gerais imperativas, nomeadamente, são nulas as deliberações cujo objeto seria física ou legalmente impossível, contrário à lei ou indeterminável (cfr. artigo 280.º). Há, ainda, normas endereçadas à funcionalidade do condomínio e à tutela dos condóminos que excluem absolutamente a eficácia das deliberações que estabeleçam uma disciplina com elas contrastante. Deste modo, a deliberação que, pelo seu conteúdo, viola tais normas, deve julgar-se nula, ao menos por contrariar aquele esquema mínimo de organização do condomínio que corresponde às exigências mínimas do legislador – designadamente quanto à salvaguarda da posição individual de cada condómino no âmbito da coletividade – ou, enfim, por não servir quaisquer interesses merecedores de tutela jurídica. Referimo-nos, *verbi gratia*, aos artigos 1429.º (sobre seguro obrigatório), 1430.º (sobre os órgãos administrativos do condomínio) e 1435.º (sobre a exoneração do administrador).

Nos termos do artigo 1433.º, n.º 1, são anuláveis as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamento anteriormente aprovado. São, assim, anuláveis as deliberações afetadas de vícios formais, isto é, tomadas em violação das prescrições legais ou regulamentares atinentes ao procedimento de convocação da assembleia: quando se verificou a falta de convocação de algum dos condóminos, ou de terceiros com direito a participarem na assembleia ou quando a convocação foi efetuada com prazo inferior a dez dias. Considera-se, ainda, que há falta de convocação se o aviso não contiver a

indicação do dia, hora ou local da reunião, ou se a assembleia reunir fora do local indicado para a reunião ou antes da hora aí estabelecida. As deliberações da assembleia são anuláveis quando incidem sobre matérias não indicadas na ordem do dia, ou quando estejam presentes terceiros não autorizados na reunião. A lesão do direito de participação dos condóminos, nas suas três vertentes, não produz efeitos invalidantes sobre a constituição da assembleia, não sendo equiparável à falta de convocação, mas reflete-se na deliberação adotada, que se torna impugnável: de facto, a cada participante na assembleia de condóminos deve reconhecer-se o direito de manifestar a sua vontade, não apenas mediante expressão conclusiva do voto, mas ainda mediante a intervenção na discussão, a fim de levar ao conhecimento dos outros presentes as razões do seu sentido de voto. (...)”

O regime legal da propriedade horizontal é caracterizado pela titularidade na esfera jurídica de cada um dos condóminos de um direito de propriedade exclusiva sobre uma determinada fração autónoma, devidamente individualizada e identificada no título constitutivo, e pela cumulativa co-titularidade do direito de propriedade (compropriedade) sobre as partes comuns do edifício, sendo a existência dessas partes comuns absolutamente essencial para permitir a autonomia funcional das frações autónomas do edifício.

O artigo 1420.º do Civil dispõe no nº 1 que, cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício e no nº 2, que o conjunto dos dois direitos é indivisível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição.

Sendo essencial a identificação no título constitutivo da propriedade horizontal das frações autónomas objeto de direito de propriedade exclusivo de cada condómino, todas as partes do edifício que não estiverem ali identificadas como fração autónoma ou afetas ao uso exclusivo de uma dada fração, serão tidas como partes comuns do edifício de que cada condómino é comproprietário na proporção do valor da sua fração.

A introdução do artº. 1438º-A do C.C. [\[10\]](#) consagrou a possibilidade, a disponibilidade (faculdade), de fazer equivaler a situação da típica propriedade horizontal relativa às frações autónomas de um edifício aos chamados condomínios fechados, sujeitando ambas as realidades ao mesmo regime jurídico nos casos em que as mesmas são de facto similares.

Dispõe esta norma que, “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 afetadas ao

uso de todas ou algumas unidades ou frações que os compõem.”

No caso em apreço, estamos perante um empreendimento fechado, sujeito dessa forma, às regras da propriedade horizontal.

A apelante defende a nulidade da deliberação por a mesma lhe imputar a comparticipação em despesas do condomínio respeitantes a partes comuns do empreendimento, que não são por si não concretamente utilizadas, uma vez que os lotes de terreno de que é proprietária se encontram ainda em construção.

Daí que no seu entender a deliberação que a obriga a custear tais despesas é nula por violar o disposto no artigo 1424.º, n.º 3 do Código Civil.

Depois do nº 1 estabelecer a regra geral, de que “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 condóminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações”, o nº 3 dispõe o seguinte:

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

Os encargos de conservação e de fruição das partes comuns do edifício constituem obrigações *propter rem*, isto é, são obrigações impostas, em atenção a certa coisa, a quem for titular desta.

Assim, dada a conexão funcional existente entre a obrigação e o direito real, a pessoa do obrigado é determinada através da titularidade da coisa: é obrigado quem for titular do direito real. [\[11\]](#)

Segundo os Professores Pires de Lima e Antunes Varela, [\[12\]](#) «O princípio geral aplicável à repartição das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento dos serviços de interesse comum é o do recurso à estipulação das partes. Valerá para o efeito o critério que tiver sido estabelecido pelos interessados, no título constitutivo ou em estipulação adequada. Na falta de disposição negocial, vigora como primeira regra supletiva o critério da proporcionalidade (...). A segunda regra supletiva, aplicável às partes comuns do prédio que apenas sirvam um ou alguns dos condóminos, é a que restringe a repartição dos respetivos encargos aos utentes dessas partes. Este segundo critério (da redução dos condóminos obrigados) é completado pelo primeiro, quanto à forma como se dividem os encargos entre condóminos onerados».

Assim, a regra primeira da repartição das despesas com a conservação e fruição das partes comuns é a que for ditada pela vontade das partes, desde logo no título constitutivo da propriedade horizontal, mas também em

posterior deliberação dos condóminos.

Pode, porém, suceder que os condóminos não regulem validamente a repartição das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício.

Nessa eventualidade intervém a primeira regra supletiva assente no critério da proporcionalidade: cada condómino suporta as despesas com a conservação e fruição das partes comuns do edifício na proporção que lhe cabe no valor global do edifício fixada no título de constituição da propriedade horizontal (artigo 1418.º n.º 1 do Código Civil).

Resulta da matéria de facto provada que a matéria de despesas comuns, no empreendimento dos autos mostra-se ditada pela vontade das partes, uma vez que o aqui R., Condomínio do Empreendimento ..., tem um Regulamento devidamente aprovado e datado de 23 de Maio de 2015, conforme documento n.º 1 junto aos autos.

O regulamento do condomínio é uma ferramenta essencial para a organização e funcionamento da vida em propriedade horizontal, garantindo que a coexistência e a gestão do património comum se processem de forma ordenada e justa.

Tal como resulta do seu artigo 1º, *“o presente regulamento do empreendimento designado “...” contém os termos e as condições do relacionamento entre os proprietários das frações que integram os lotes, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 (ou os proprietários dos lotes, no caso de inexistir propriedade horizontal), bem como, entre estes e a administração do empreendimento, no que concerne à utilização das infra-estruturas comuns gerais privadas do loteamento (definidas no alvará de loteamento um barra dois mil e um), mais precisamente, áreas verdes ajardinadas com arrelvamento, zonas de circulação pedonal, zonas de circulação automóvel, baías de estacionamento, zonas desportivas, piscinas, zonas de lazer, espelho de água, edifício e logradouros com uma cércea de dois pisos (destinado à implementação e uma piscina aquecida), um salão polivalente para atividades múltiplas, um ginásio, uma área de relaxamento, sanitários, vestiários e balneários de apoio a uma pequena área destinada a apoio aos serviços de manutenção do condomínio).* (sublinhado nosso).

No seu número dois diz que o regulamento tem por objetivo coordenar as relações dos proprietários entre si e a administração e definir os respetivos direitos e obrigações e as regras disciplinadoras da conservação e fruição das coisas de utilização comum e dos serviços de interesse comum do empreendimento designado “...” (...)”

Ora, tal como se provou, da análise do mesmo, poder-se-á aferir de que o Empreendimento é constituído por 17 Lotes, sendo os primeiros 11 Lotes

referentes a construção em altura, previstos para frações autónomas, e os Lotes de 12 a 17 reportam-se a moradias, as quais também integram o regime da propriedade horizontal.

Artigo 3 dispõe que são de utilização comum a todos os lotes e frações que os compõem (com exceção das frações destinadas ao comércio), aquelas zonas supra descritas.

E no artigo 7.º do referido regulamento, referente a despesas de utilização e manutenção das infraestruturas comuns gerais e privadas do empreendimento, encontra-se tipificada a respetiva repartição, nos seguintes termos:

“1.As despesas necessárias à conservação e fruição das infraestruturas gerais privadas do loteamento serão repartidas pelos proprietários das frações que integram os lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 (ou os proprietários dos lotes, no caso de inexistir propriedade horizontal) através do pagamento de quota mensal de uma quota.

2.A comparticipação de cada proprietário nas despesas referenciadas no número anterior é determinada proporcionalmente em função do valor das respetivas permilagens;

3.Para o efeito no número anterior, correspondem aos lotes e respetivas frações, as seguintes permilagens: (...)” (sublinhado nosso).

Retira-se do exposto que o Regulamento, que vincula a totalidade dos condóminos, mesmo aqueles que não o aprovaram e que se encontra em vigor, equipara os proprietários dos lotes aos proprietários das frações, no que concerne a repartição das despesas das coisas comuns, não distinguindo aqueles que são proprietários de frações que integram os lotes daqueles que são meros proprietários dos lotes.

Isto significa que o Regulamento não pretendeu distinguir entre aqueles condóminos proprietários de frações (já construídas), dos proprietários dos Lotes (ainda sem construções), no que respeita a utilização, fruição e comparticipação das despesas.

Daí que possamos concluir, atento o disposto no artigo 1433.º, n.º 1, do CC. que a deliberação em causa não se mostra contrária ao Regulamento do Condomínio, que prevê o uso das coisas comuns no “Empreendimento ..., que equipara os proprietários das frações aos proprietários dos lotes.

O Regulamento exclui já da comparticipação de tais despesas, os proprietários das frações destinadas a comércio e escritórios, relativamente aos quais se mostra proibida a utilização das zonas comuns de lazer, nos termos do artigo 2 do regulamento – artigo único – que exclui daqueles proprietários o benefício da utilização das infraestruturas comuns gerais privadas do loteamento, melhor identificadas no artigo 1º nº 1 do regulamento.

Resta saber se a deliberação em causa se mostra contrária a norma de natureza imperativa.

Em matéria de encargos de conservação e de fruição, a lei estabelece uma regra geral no art. 1424º nº. 1 do CC,, embora de carácter supletivo, uma vez que logo ressalva a disposição em contrário, e no nº. 2 e aqui só quanto às despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum prevê acordo em contrário quanto ao modo de repartição das mesmas (nomeadamente em proporção à respetiva fruição) e devendo esse acordo ser aprovado sem oposição por maioria representativa de 2/3 do valor total do prédio e ser levado ao Regulamento do Condomínio.

Nos nºs. 3 e 4 do artigo estão previstas normas especiais.

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

4- Nas despesas dos ascensores só participam os condóminos cujas frações por eles possam ser servidas.

O nº 3 desta norma especial, mostra-se acolhida no Regulamento do Condomínio, que exclui do pagamento das despesas das áreas comuns, as frações adstritas ao comércio e ou escritórios que, nos termos do artigo 2 do regulamento - artigo único - não beneficiam da utilização das infraestruturas comuns gerais privadas do loteamento, melhor identificadas no artigo 1º nº 1 do regulamento, cuja utilização lhes é vedada.

A questão coloca-se relativamente á autora ora apelante, proprietária de lotes em construção no empreendimento dos autos, no sentido de saber se a obrigatoriedade de comparticipação nas despesas relativas á utilização das zonas comuns nos mesmos moldes que os proprietários das frações construídas viola disposição legal imperativa e como tal, sendo nula.

Como resulta da matéria de facto provada, não se pode afirmar que as despesas relacionadas com as partes comuns do empreendimento, nomeadamente com as piscinas, jardins, campos de ténis e futebol, e outros espaços destinados a proporcionar aos condóminos uma vida aprazível o condomínio que a autora não utiliza, por neste momento ser mera proprietária de lotes não construídos, servem exclusivamente os condóminos proprietários de frações situadas no empreendimento.

Por um lado, constata-se que, ao contrário dos proprietários de frações destinadas ao comércio e escritórios, relativamente aos quais, está-lhes vedada a utilização de tais infraestruturas gerais privadas do loteamento e que por isso não são obrigados a participar na sua manutenção, a autora não está impedida objetivamente de as utilizar.

Por outro lado, emergiu provado que a autora utiliza em seu benefício tais

áreas comuns no sentido que a sua existência e manutenção em bom estado de utilização, valorizam comercialmente os lotes de que é proprietária. E em particular, usufrui das despesas que lhe são imputadas quanto ao consumo de água, porque a mesma destina-se a espaços verdes e ajardinados, como ainda para limpeza dos espaços comuns, também dos Lotes da propriedade da A.; quanto às comunicações, porque diversas vezes tem a A. de solicitar aos colaboradores do empreendimento a constante e reiterada abertura dos portões do empreendimento, para entrada dos seus funcionários, como ainda é necessário os colaboradores do empreendimento encetarem contatos para o efeito; quanto ao contencioso, também a A. usufrui da recuperação de quotas a condóminos faltosos, de forma a que as contas do empreendimento estejam em conformidade; quanto à desinfestação, a mesma reporta-se aos jardins do empreendimento, espaço verde que valoriza os Lotes da propriedade da A.; quanto às despesas administrativas, as quais se reportam a expediente remetido para a A., no que se reporta a expedição, convocatórias, CTT, entre outras circulares; quanto à eletricidade, também a A. usufrui da eletricidade dos espaços comuns, tendo sido uma constante com o decurso das obras que encontra-se a executar, nomeadamente com a constante abertura dos portões de acesso ao empreendimento, para entrada e saída de materiais e colaboradores ao seu serviço ;quanto aos honorários de administração, intrinsecamente relacionado com a gestão e administração do empreendimento, em proveito também da A.; quanto aos jardins, referente à valorização estética do empreendimento, do qual também saem valorizados os Lotes de que a A. é proprietária ;quanto à manutenção geral, relacionado com as despesas normais e correntes, tal como iluminação do empreendimento, do qual a A. também usufrui enquanto proprietária dos Lotes ;quanto à piscina, também uma valorização estética dos espaços comuns do empreendimento, do qual a A. também usufrui, nomeadamente para efeitos de valorização comercial dos lotes e frações autónomas de que é proprietária; quanto ao seguro multirriscos, inerente a espaços comuns do empreendimento, nomeadamente para efeitos de sinistros, do qual também a A. usufrui e finalmente quanto ao Zelador, em face de tudo o que foi dito.

Concluindo, o facto da autora não usar determinadas áreas comuns, nos mesmos moldes que os proprietários das frações, tal não significa que não o possa fazer, já que o acesso às mesmas não lhe está vedado, o que não a exonera da obrigação de participar nas respetivas despesas.

A autora, enquanto proprietária de lotes que fazem parte do empreendimento, não deixa de beneficiar das despesas necessárias para a conservação das zonas comuns, nos moldes explicitados.

Como refere Ana Taveira da Fonseca^[13], o que releva é a afetação objetiva da

parte comum da fração, (neste caso o lote) e não a sua utilização efetiva. Caso contrário, num prédio comum constituído em propriedade horizontal, havia lugar à dispensa do pagamento das coisas comuns, se o condómino mantiver a fração devoluta por questões pessoais, como ausência prolongada no estrangeiro ou num lar de idosos.

Acolhemos assim a jurisprudência do STJ, nomeadamente do Acórdão do STJ de 12/11/2009^[14], onde esclarecedoramente se pode ler, “o princípio geral em matéria de repartição das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento dos serviços de interesse comum é, primariamente, o que tiver sido estabelecido pelas partes, no título constitutivo ou em estipulação adequada, vigorando, na falta de disposição negocial, como critério supletivo, o princípio da proporcionalidade, segundo o qual cada condómino paga, “em proporção do valor da sua fração”, o qual só pode ser afastado, por acordo unânime dos condóminos, formalizado por escritura pública, e não por deliberação maioritária da assembleia de condóminos.

Efetivamente, não faria sentido proceder-se contra a regra supletiva, com desrespeito pela autonomia da vontade das pessoas com interesse legítimo, não sendo admissível que tal aconteça contra o voto de algum interessado, e isto apenas, consoante decorre do nº 2, do artigo 1424º, do CC, relativamente às despesas com o pagamento de serviços de interesse comum que, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovado sem oposição, por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, podem “...ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respetiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação”.

Na verdade, a norma do artigo 1424º, do CC, como resulta da análise acabada de efetuar, é uma norma de conteúdo dispositivo e não uma norma de interesse e ordem pública que estabeleça direitos inderrogáveis entre os condóminos.

Estas obrigações relativas às despesas de conservação e fruição das partes comuns do edifício constituem um exemplar típico das chamadas obrigações «propter rem» ou «ob rem», impostas em atenção a certa coisa, a quem for seu titular, verdadeiras relações creditórias incrustadas no estatuto do direito real, figurando como elemento do seu conteúdo.

Porque se trata de obrigações impostas em atenção a certa coisa, a quem for seu titular, devido a esta conexão funcional existente entre a obrigação e o direito real, a pessoa do obrigado é determinada através da titularidade da coisa, concedendo-se ao mesmo a faculdade de, por vezes, se libertar dela, renunciando ao seu direito real (abandono liberatório)

Mas, sendo cada fração, em princípio, inseparável das partes comuns do edifício que lhe correspondem, tal significa que o direito de propriedade exclusiva sobre a fração não pode ser alienado sem o correspondente direito de compropriedade sobre as coisas comuns e «vice-versa», ou seja, que essa incindibilidade, a que se reporta o artigo 1420º, nºs 1 e 2, do CC, reflete, também, o nexó de instrumentalidade ou de acessoriedade funcional que liga o direito de contitularidade sobre as partes comuns ao direito de propriedade exclusiva sobre a fração autónoma correspondente.

Assim sendo, se as partes comuns constituíssem objeto de um direito autónomo de compropriedade, ao comproprietário seria lícito renunciar ao seu direito como meio de se eximir ao encargo com as despesas necessárias à sua conservação ou fruição, como sucede na compropriedade, face ao estipulado pelo artigo 1411º, nº 1,(7), e, no caso do condomínio, residualmente, na hipótese de destruição do edifício, a que alude o artigo 1428º, nºs 3 e 4, ambos do CC.

Contudo, tratando-se de coisas, funcionalmente, adstritas às várias frações autónomas do prédio, a lei proíbe, expressamente, a renúncia abdicativa liberatória do direito do condómino à contitularidade sobre as partes comuns do prédio.

Por outro lado, ao contrário do Código Civil Italiano, que perfilhou, quanto às partes comuns do prédio, destinadas a servir os condóminos, em medida diferente, o critério da utilidade, isto é, o da repartição proporcional ao uso que cada condómino, realmente, faz da coisa, o Código Civil Português adotou o critério da destinação objetiva das coisas comuns, ou seja, o uso que cada condómino, objetivamente, pode fazer dessas coisas, calculado, em princípio, pelo valor relativo de cada fração, e não o uso que, efetivamente, o mesmo faça delas.

Assim sendo, a responsabilidade pelas despesas de conservação subsistirá mesmo em relação aqueles condóminos que, podendo fazê-lo, não utilizem, por si ou por intermédio de outrem, as respetivas frações e não se sirvam, consequentemente, das partes comuns do prédio.”

Em face do exposto, temos de concluir como na sentença recorrida que, a *deliberação em causa não viola a lei, designadamente o disposto no nº3 do artigo 1424º do Código Civil, nem o Regulamento, sendo que pelo contrário observa o consignado neste Regulamento.*”

Impõe-se, por isso, a improcedência do recurso.

VI - DECISÃO

Pelo exposto e em conclusão acordam os Juízes que compõem este tribunal da Relação em julgar improcedente o recurso e em confirmar a decisão recorrida.

Custas pela apelante.

Porto, 27 de janeiro de 2026.

Alexandra Pelayo

Maria do Céu Silva

João Diogo Rodrigues

[1] Doravante designado apenas por CP Civil, por questões de operacionalidade e celeridade.

[2] Entre outros, o Ac. do STJ de 10.12.2020, proc. n.º 12131/18.6T8LSB.L1.S1, disponível in www.dgsi.pt.

[3] Ver neste sentido o Acórdão do STJ de 6.3.2024, proc. n.º 4553/21.1T8LSB.L1.S1, disponível no mesmo loc.

[4] Os artigos da contestação mencionados têm o seguinte teor:
“55.º Caso não fossem efetuadas as normais intervenções ao nível de

conservação e manutenção, também a A. não teria a mesma suscetibilidade de comercializar as frações autónomas dos Lotes de que é proprietária.

56.º Portanto, também usufrui dessa valorização dos espaços comuns, nomeadamente para efeitos de valor comercial das respetivas frações autónomas dos Lotes de que é proprietária.

57.º Aliás, como mero raciocínio lógico, os Lotes e/ou frações autónomas que integram os mesmos, de que a A. é proprietária, teriam o mesmo valor comercial caso não existisse a normal conservação e manutenção dos espaços comuns?

58.º Como será obvio e natural, a resposta é claramente de que caso não fossem mantidos em bom estado de conservação os espaços comuns do empreendimento, os Lotes da propriedade da A., e consequentemente as frações autónomas que a integram, não teriam o mesmo valor comercial, para efeitos de comercialização, tendo valor inferior.”

[5] Ver neste sentido o acórdão do TRE de 6.4.2017, no proc nº137/15.1T8SSB.E1, disponível in www.dgsi.pt.

[6] In “Código de Processo Civil Anotado”, vol III, pág. 261.

[7] O Código Civil anotado, Vol I, de António de Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa, Almedina, pg.485.

[8] Proferido no processo nº 6432/06.3TBGMR-F.G1 e disponível in www.dgsi.pt.

[9] In *As novidades em matéria de propriedade horizontal: as deliberações dos condóminos*, Revista JULGAR, n.º 51, Almedina, 2023, págs. 213 a 217.

[10] Aditado pelo/a Artigo 2.º do/a [Decreto-Lei n.º 267/94 - Diário da República n.º 247/1994, Série I-A de 1994-10-25](#)

[11] Ver Antunes Varela, in *Das obrigações em Geral*, pg. 151 e Henrique mesquita RDES XXIII-130, ambos citados por Abílio Neto in *CC anotado*, 14ª edição.pg. 1379,

[12] Código Civil Anotado, Vol III - 2.ª edição Coimbra Editora, 1987 a páginas 430 e ss.

[13] In *Anotações ao artigo 1414.º a 1429.º-A in Comentário ao Código Civil, Direito das Coisas*, Universidade Católica, 2021, pg. 462.

[14] Proferido no processo nº 5242/06.2TVLSB.S1, disponível in www.dgsi.pt.