

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 2292/10.8TBOER- A.L1-8

Relator: LUÍS CORREIA DE MENDONÇA

Sessão: 12 Dezembro 2013

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

EXECUÇÃO

TÍTULO EXECUTIVO

LOTEAMENTO URBANO

PROPRIEDADE HORIZONTAL

Sumário

- I) Os projectos de loteamento podem prever a existência de diversas infraestruturadas integradas no projecto que permanecem integradas na propriedade privada, como partes comuns.
- II) A estas partes comuns é aplicável o disposto nos artigos 1420.º a 1438.º-A, do CC, por força do artigo 43.º do RJUE.
- III) Tal remissão não implica a constituição de uma situação de propriedade horizontal na globalidade do regime, mas apenas o «aproveitamento de um regime legal pré-definido» em algumas das suas dimensões.
- IV) O artigo 6.º, n.º 1, do DL n.º 268/94, de 25 de Outubro, ao dispor sobre a formação de título executivo, é uma norma excepcional que não comporta aplicação analógica, ainda que permita uma interpretação extensiva (artigo 11.º CC), não sendo por isso aplicável à situação de compropriedade resultante de loteamento.(AAC)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa

Associação de Condóminos de S... e Condomínio do Prédio sito no Sítio de S...

instauraram execução contra Companhia Construtora M... Lda, para haver desta a quantia de € 7.564,84.

A executada deduziu oposição. Alegou que a primeira exequente não junta qualquer título executivo relativo à quantia de 6.231,66€ que peticiona. O quantitativo peticionado pela primeira exequente refere-se a liberalidades por ela praticadas na propriedade de terceiros.

Alegou ainda não ser associada da primeira exequente, nunca tendo formulado qualquer pedido de admissão, razão pela qual não lhe deve qualquer quantitativo a título de quotas nem qualquer outra quantia a título de remuneração dos seus funcionários, actividades judiciais ou actuações materiais que, alegadamente, haja tido ou executado junto da Urbanização de S....

Acresce que não existe um «Aldeamento de S...» pois por assembleia foi decidido pelos proprietários que não pretendiam constituir-se como tal e como tal inexistem partes comuns aos vários lotes para as quais esteja obrigada a contribuir.

No que respeita às despesas de conservação do lote 14 alega a opoente que pretende cumprir as suas obrigações quando forem cumpridas pela administração de condomínio as obrigações correspectivas, a saber, a emissão de recibo pelo pagamento da quantia de 650€ efectuado e a devolução dum cheque que foi entregue nas instalações que nunca foi depositado nem foi devolvido à opoente.

Alega ainda que aquando da manutenção do lote a sua fracção foi excluída, tendo a administração procedido à pintura de todas as paredes de fachada com excepção da pertencente à opoente.

Os exequentes pugnaram pela improcedência da oposição.

Alegaram que a exequente ACS... foi constituída com a finalidade de gerir os espaços e serviços comuns do conjunto denominado Urbanização de S... e que nem a opoente nem qualquer outro condómino vieram impugnar a sua legalidade ou legitimidade para exercer o objecto para o qual foi constituída.

Mais alegaram que a opoente não impugnou nenhuma das deliberações da ACS... que lhe foram notificadas todos os anos.

A Urbanização de S... é constituída por 45 lotes, 43 dos quais estão constituídos em propriedade horizontal, entre os quais se insere o lote 14, em

causa nestes autos. Destes 43 lotes a ACS... tem a administração de 42 razão pela qual considera que o regime de propriedade horizontal é aplicável ao conjunto de todos os lotes dada a existência de partes comuns aos mesmos.

Mais alegaram que a assembleia anual da ACS... é uma assembleia de condóminos não de um mas dos vários edifícios constituídos em propriedade horizontal e nessa reunião são fixadas anualmente as comparticipações dos proprietários para as despesas com os espaços de utilização comum a todos os edifícios.

Alega que a piscina, o edifício denominado restaurante, actualmente espaço de lazer para todos os proprietários e escritório da ACS... constituem espaços de utilização comum a todos os proprietários e, como tal, as despesas de manutenção desses espaços, assim como o pagamento dos serviços comuns, são da responsabilidade de todos os condóminos que deles usufruem.

Considera, pois, ser de aplicar analogicamente o regime da propriedade horizontal à Urbanização em causa.

Alega que ainda que a opoente não tenha solicitado a admissão na

Associação a verdade é que nenhum dos proprietários a formalizou e ainda assim todos se consideram associados de facto, cumprindo as suas obrigações e beneficiando dos direitos que dessa qualidade lhe advêm.

No que respeita ao pagamento efectuado pela opoente esclarece que a mesma nunca o comprovou documentalmente razão pela qual não deu quitação do mesmo.

Refere desconhecer a entrega de qualquer cheque e alega que a pintura efectuada no lote da opoente foi levada a cabo pelos demais proprietários e não pela administração uma vez que não tinham fundos suficientes para tanto e decidiram não esperar que a opoente liquidasse as suas dívidas e avançaram com a pintura da fachadas das suas fracções.

A exequente requereu a redução da quantia exequenda no montante de 783,06€ respeitante aos 650€ que já haviam sido liquidados acrescidos dos juros de mora reclamados no requerimento executivo no montante de 133,06€.

Foi proferido saneador sentença que julgou a oposição parcialmente procedente, e, conseqüentemente, determinou a extinção da execução no que respeita às quantias reclamadas pela 1.^a exequente, seguindo a execução para cobrança das quotas reclamadas pelo 2.^o exequente, com a redução requerida,

ou seja, deve seguir para pagamento da quantia de 186,74€ (1.469,80€ - 783,06€ = 686,74€; 686,74 - 500€ = 186,74€).

Inconformada a Associação de Condóminos de S... interpôs competente recurso cuja minuta concluiu da seguinte forma:

“I - A Urbanização de S... teve a sua génese num loteamento urbano, composto por três fases distintas, cada uma titulada por um alvará de loteamento.

II - O prédio onde se insere a fracção autónoma de que é proprietária a Recorrida, encontra-se na fase I da Urbanização, cuja operação de loteamento foi licenciada mediante a atribuição de um alvará de loteamento.

III - Na área de 3.835m² destinada a equipamentos gerais, foi edificado o restaurante, que actualmente constitui um espaço de lazer destinado aos proprietários e o escritório da Recorrente, a piscina e os jardins envolventes.

IV- Nos termos do artigo 43º, nº 4 do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro tais espaços são partes comuns do loteamento e sujeitas ao regime da propriedade horizontal prescrito nos artigos 1420.º a 1438.º - A do Código Civil, independentemente de ter sido constituída como tal, observando as formalidades prescritas nos artigos 1417º e 1418º do Código Civil.

V -Se não fosse esse o espírito do legislador, a remissão não seria efectuada para os artigos 1420º e ss., mas sim para os artigos 1414º e ss. do Código Civil.

VI - Se o legislador tivesse realmente pretendido que as partes comuns resultantes de uma operação de loteamento constassem discriminadas, enquanto tal, num título constitutivo de propriedade horizontal, designadamente de uma escritura pública, então não teria tido necessidade de criar a supra citada disposição legal, entenda-se, o artigo 43º, nº 4 do Decreto-Lei nº 555/99.

VII - O Tribunal a quo faz uma interpretação contra legem do referido artigo 43º, nº 4 do Decreto-Lei nº 555/99, ao entender como condição da aplicação do regime da propriedade horizontal, a sua constituição enquanto tal, quando o legislador na letra da lei dispõe a sua aplicação automática, a partes comuns de um loteamento.

VIII - A entender-se pela inaplicabilidade do referido artigo 43º, nº 4 do Decreto-Lei nº 555/99, então sempre se deverá considerar de aplicar

automaticamente o artigo 1438ºA ao Código Civil, sem necessidade de constituição prévia da propriedade horizontal

IX - É inegável a existência física na Urbanização de S... da piscina, dos seus jardins envolventes e o edifício denominado como restaurante, nem a Recorrida o questionou.

X- Espaços esses que incontestavelmente servem e beneficiam única e exclusivamente todos os proprietários de fracções de todos lotes (edifícios constituídos individualmente em propriedade horizontal) que constituem a referida Urbanização.

XI - Esses espaços nos termos do disposto no artigo 1421º, nº 2, alínea e) do Código Civil, porque não estão (nem faria sentido que estivessem pela sua natureza) afectos ao uso exclusivo de nenhum dos condóminos dos vários Lotes, bastando atentar nas escrituras das propriedades horizontais juntas aos autos, presumem-se partes comuns.

XII - Embora sejam partes comuns, não estando incluídas em nenhuma das propriedades horizontais dos referidos 45 edifícios são, face ao disposto no artigo 1415º do Código Civil, insusceptíveis de serem autonomamente objecto de constituição de propriedade horizontal

XIII - O artigo 1438º A do Código Civil, dispõe que o regime da propriedade horizontal, com as necessárias adaptações, é aplicável ao conjunto de edifícios contíguos, funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem, como sucede no caso dos presentes autos.

XIV- E quando o legislador refere que se aplica o regime com as necessárias adaptações, afasta desde logo a imperatividade de aplicação do regime em bloco e de forma inflexível, entendendo-se que a remissão é feita quanto à forma de administração e gestão desses espaços comuns, regime de funcionamento das assembleias, maiorias exigidas para as deliberações, direitos e encargos dos comproprietários/ condóminos, e necessariamente para o artigo 6º do Decreto-Lei nº 268/94, de 25 de Outubro.

XV- Nomeadamente afasta a obrigatoriedade da constituição formal da propriedade horizontal dessas áreas pois, como resulta do supra alegado, o artigo 1415º do Código Civil dispõe de forma clara, e com natureza imperativa, que só podem ser objecto de propriedade horizontal fracções autónomas.

XVII – Partindo-se quer da aplicação do artigo 43º, nº 4 do Decreto-Lei nº 555/99, quer do artigo 1438º A do Código Civil, para que a administração das partes comuns siga o regime da propriedade horizontal não é necessário que previamente haja a sua constituição formal enquanto tal, pelo que ao entender em sentido diverso o Tribunal a quo fez uma interpretação contra legem de ambos os preceitos legais e por conseguinte uma errada subsunção ao caso sub judice.

XVIII- Não sendo exigível, como supra se demonstrou, a constituição da propriedade horizontal, a acta apresentada pela Recorrente à execução constitui título executivo à luz do disposto no artigo 46º do C.P.C. conjugado com o artigo 6º, nº 1 do Decreto-Lei nº 298/94, de 25 de Outubro, porquanto a remissão operada para o regime da propriedade horizontal abrange também a aplicação do artigo 6º, nº 1, do Decreto-Lei nº 298/94, de 25 de Outubro”.

Foram apresentadas contra-alegações em que a recorrida pugna opela confirmação do julgado

A única questão decidenda consiste em saber se existe título executivo por parte da recorrente para haver da recorrida as quantias reclamadas.

Ou, colocando as coisas sob outra perspectiva, se a remissão operada para o regime da propriedade horizontal, operada quer pelo artigo 43, n.º 4 do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (DL n.º 555/99, de 16 de Dezembro), quer pelo artigo 1438.º - A do CC abrange também a aplicação do artigo 6.º, n.º 1, do DL n.º 268/94, de 25 de Outubro.

São os seguintes os enunciados de dados de facto considerados assentes no primeiro grau:

1. Nos autos principais de execução foi dada à execução a «acta n.º 8 da Assembleia-geral de Condóminos do Lote n.º 14 da Urbanização de S...», na qual se lê:

«Aos seis dias do mês de Fevereiro do ano de dois mil e nove, pelas 14:35 horas reuniu-se no escritório da Associação de Condóminos de S... –

Apartamento 77 - S... - ... - ..., a oitava Assembleia-Geral dos condóminos do lote 14 constituído em propriedade horizontal sito em S... para deliberar sobre os seguintes assuntos:

Primeiro - Discussão e aprovação das contas respeitantes ao ano de 2008

Segundo - Regularização das quotas em atraso

Terceiro - Discussão e Aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano de 2009

Quarto - Discussão e aprovação da continuidade da Entidade Administradora

Quinto - Assuntos de interesse geral

(...)

Foi lida a lista dos condóminos com contribuições em atraso referentes ao ano de 2008, segundo o art. 6.º n.º 1 e 2 do decreto-lei 268/94 de 25 de Outubro e ficou esta lista anexa à acta, na forma de anexo número oito.

Foi também deliberado por unanimidade dar plenos poderes e legitimidade à Administração para agir em nome e em representação dos Condóminos, pelos meios legais em vigor, se necessário, contra os Condóminos que estão em dívida nas contribuições.

Tendo o condómino da fracção D - Companhia Construtora M..., Limitada quotizações em atraso referentes aos anos de 2006, 2007 e 2008, no valor de 775,84€, foi deliberado por unanimidade dos presentes agir judicialmente contra o referido condómino para cobrança dos montantes em dívida.

Mais foi deliberado fixar em 500 euros o valor das despesas judiciais, honorários de advogado e de solicitadores, imputando ao condómino faltoso a responsabilidade pelo pagamento por ter dado causa à acção.

(...)

Foi deliberado pelos condóminos presentes nomear administradora de condomínio a ACSR - Associação de Condóminos de S... -, concedendo-lhe todos os poderes de administração e ainda os necessários para em nome e em representação do Condomínio agir judicialmente contra qualquer condómino, tendo sido aprovado por unanimidade dos presentes. (...)»

2. Por escritura pública datada de 22 de Setembro de 2004 (junta aos autos principais a fls. 26 a 28, que aqui se dá por integralmente reproduzida) foi constituída a Associação de Condóminos de S... enquanto uma associação sem fins lucrativos, que tem a sua sede no Aldeamento de S..., freguesia e concelho de ..., e tem por objecto a gestão dos espaços e serviços comuns do conjunto denominado por Aldeamento de S... e a prestação de serviços de apoio aos proprietários e utilizadores do Aldeamento de S....

3. Lê-se ainda do documento complementar à escritura pública mencionada em 2. (junto a fls. 29 a 36 que aqui se dá por integralmente reproduzido), designadamente,

«CAPITULO II

ASSOCIADOS E RECEITAS

ARTIGO TERCEIRO

Podem ser associados da Associação proprietários ou promitentes
compradores de imóveis no Aldeamento de S..., sito em S...,

(...)

ARTIGO QUINTO

Os proprietários e/ou comproprietários, bem como os promitentes
compradores que desejem ser associados devem apresentar um pedido de
admissão dirigido à Comissão Executiva, formulado nos termos por esta
determinados que, no prazo de trinta dias decidirá sobre o mesmo e
comunicará, por escrito, a sua decisão ao associado.

PARÁGRAFO ÚNICO – Após a recepção da comunicação da sua admissão, o
associado terá o prazo de trinta dias para pagar a jóia de admissão e a quota
que lhe for devida. (...)»

4. Entre outras, constam as seguintes cláusulas no Regulamento do
Condomínio do Lote 14 do prédio sito em S... (junto aos autos a fls. 37 a 44
que aqui se dá por integralmente reproduzido):

«1º OBJECTO DO REGULAMENTO

1. O regulamento tem por objecto as relações entre os diversos proprietários
do condomínio do prédio sito em S..., lote 14 e entre estes e a administração

do condomínio, bem como a disciplina do uso das fracções imobiliárias e da fruição, conservação e funcionamento das estruturas, instalações, equipamentos e serviços de uso comum do condomínio, aplicáveis a todos os actuais proprietários e aos que, por qualquer título venham a suceder na respectiva posição;

2. Além dos condóminos, também os familiares, inquilinos ou qualquer pessoa que resida no prédio deve cumprir as regras deste regulamento;

3. Em tudo quanto este regulamento seja omissivo, aplicar-se-ão as disposições legais constantes do regime da propriedade horizontal, previsto no Código Civil Português.

2º IDENTIFICAÇÃO DAS FRACÇÕES

1. Constituem fracções imobiliárias, as unidades de alojamento, constituídas por apartamentos, e outras que, enquanto unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si;

2. No quadro que constitui o Anexo I ao presente Regulamento, encontram-se identificadas todas as fracções que constituem o condomínio, acompanhadas das especificações respeitantes a todos os elementos que as compõem, designadamente a localização, identificação, respectivas áreas, tipologia, valor relativo e permissão, e zonas que lhe estejam exclusivamente afectas.

(...)

4º PARTES COMUNS

São partes comuns deste prédio:

a) solo, alicerces, pilares, paredes mestras e todos os elementos de estrutura do prédio;

b) telhados e terraços de cobertura;

c) entrada do prédio, escadas e corredores de passagem;

d) instalações gerais de água, electricidade, comunicações e gás;

e) jardins que envolvem o edifício;

f) antenas colectivas.

(...)

9º ENCARGOS DOS CONDÓMINOS

1. As despesas com o pagamento de serviços de interesse comum, a utilização, a conservação e a inovação das partes comuns devem ser pagas pelos condóminos na respectiva proporção do valor da sua fracção em relação ao valor total do prédio;
2. As despesas com a utilização das partes comuns e com o pagamento de serviços de interesse comum podem, no entanto, ser divididas em partes iguais ou na medida da utilização de cada condómino se, pelo menos 2/3 dos condóminos, sem oposição, assim decidirem em assembleia;
3. As despesas com obras de inovação das partes comuns devem ser pagas por todos os condóminos.

10º FUNDO COMUM DE RESERVA

1. Os condóminos devem contribuir para o fundo comum de reserva, que corresponde a um fundo de maneiio depositado no banco, para fazer face a despesas com a conservação das partes comuns do prédio;
2. O pagamento da comparticipação para o fundo será incluído no valor da quota referida no Artº 11 e cada condómino deve comparticipar com o valor estipulado pela assembleia, que nunca será inferior a 10% do montante da sua quota nas despesas correntes do prédio;
3. O fundo só pode ser utilizado para financiar obras de conservação extraordinária e beneficiação do prédio e será movimentado pelo administrador sempre e só quando haja uma deliberação da assembleia nesse sentido.

11º QUOTAS

1. Os condóminos estão obrigados ao pagamento de uma quota que representa a sua parte nas despesas correntes do prédio – serviços de interesse comum, utilização e conservação ordinária das partes comuns – e que inclui ainda a sua comparticipação para o fundo de reserva;
2. O pagamento das quotas destinadas a cobrir as despesas correntes é feito semestralmente, devendo os condóminos proceder ao pagamento das quotas até ao dia 15 de Fevereiro de (1º Semestre) e 15 de Agosto (2º Semestre) de cada ano;

3. Para além das quotas referidas nos dois números anteriores, pode a assembleia deliberar uma quotização extraordinária destinada a fazer face a alguma despesa de conservação ou de beneficiação cujo valor ultrapasse as disponibilidades do fundo comum de reserva ou do fundo de maneiio corrente do condomínio;

4. A falta de pagamento das quotizações referidas no n.º 2 até às datas referidas, faz com que o condómino incorra numa penalização de 25% sobre o valor em dívida. Caso o condómino continue sem pagar a sua dívida, a mesma vencerá juros à taxa legal em vigor, contados dia a dia.

(...)

23º ENTRADA EM VIGOR

O Regulamento ou qualquer alteração entra em vigor 30 dias após a sua aprovação em assembleia.»

5. O regulamento de condomínio acima parcialmente transcrito foi aprovado da Assembleia de Condóminos do Lote 14 realizada a 4 de Dezembro de 2004, junta aos autos a fls. 304 a 315, que aqui se dá por integralmente reproduzida.

6. Consta da acta n.º 7 da Assembleia-Geral da Associação de Condóminos de S... realizada a 30 de Janeiro de 2010 (junta aos autos de execução a fls.48 a 70, que aqui se dá por integralmente reproduzida), designadamente, «Aos trinta dias do mês de Janeiro de dois mil e dez realizou-se, no Hotel ..., a sétima Assembleia-Geral da Associação de Condóminos de S... - sito na Urbanização de S... - ... -

A Assembleia teve inicio às 9:20 horas, ou seja, reuniu na segunda data constante da convocatória. Estavam presentes e representados a maioria dos condóminos para deliberar sobre os assuntos constantes da ordem de trabalhos. (...)

O Presidente passou à leitura da Ordem de Trabalhos enviada aos proprietários juntamente com as convocatórias.

Primeiro - Discussão e Aprovação das contas respeitantes ao ano de 2009

Segundo - Regularização das quotizações em atraso e demais questões conexas

Terceiro - Discussão e Aprovação da proposta de alteração dos Estatutos

Quarto - Discussão e Aprovação da continuidade dos serviços prestados pelas diversas empresas/alteração ou extinção de serviços

Quinto - Discussão e Aprovação da proposta de constituição de sociedade comercial para prestação de serviços de apoio aos condóminos da urbanização

Sexto - Discussão e Aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano de 2010

Sétimo - Espaços e equipamentos de utilização comum

Oitavo - Constituição do condomínio das partes comuns e aplicação do regime da propriedade horizontal

Nono - Apreciação do recurso que venha a ser apresentado da decisão da Comissão Executiva que deliberou a exclusão duma associada

Décimo - Eleição dos membros dos órgãos sociais

Décimo Primeiro - Outros assuntos de interesse geral

(...)

Pelo Sr. Presidente da Mesa da Assembleia foi comunicado que a lista de proprietários com contribuições em atraso referente aos anos de 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 e 2009 se encontra anexa a esta Acta, na forma de anexo número cinco, dispensando a sua leitura.

(...)

Mais foi deliberado por unanimidade dos presentes para que se possa avançar com a cobrança coerciva dos valores em dívida, mandar a administração da ACS... - Associação de Condóminos de S..., para agir em nome e em representação dos Proprietários judicialmente contra os devedores para cobrança das contribuições relativas aos anos de 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 e 2009, de acordo com a listagem anexa que faz parte integrante da presente acta».

7. Da lista de devedores anexa à acta acima parcialmente transcrita consta a opoente como devedora da quantia de 650€ referentes ao 1.º semestre de 2005, 650€ referentes ao 2.º semestre de 2005, 492,80€ referentes ao 1.º semestre de 2006, 492,80€ referentes ao 2.º semestre de 2006, 505,32€ referentes ao 1.º semestre de 2007, 505,32€ referentes ao 2.º semestre de

2007, 530,60€ referentes ao 1.º semestre de 2008, 530,60€ referentes ao 2.º semestre de 2008, 549,19€ referentes ao 1.º semestre de 2009 e 549,19€ referentes ao 2.º semestre de 2009, tudo num total de 5.455,82€.

8. Em a 24 de Fevereiro de 2005 a opoente procedeu ao pagamento à exequente ACS... - Associação de Condóminos de S... da quantia de 650€ através de depósito de cheque na conta da ACS....

9. A opoente documentou tal pagamento através da declaração emitida pela CGD datada de 19 de Janeiro de 2011.

10. A opoente não formulou pedido de admissão como associada da exequente ACS... - Associação de Condomínio de S....

11. Em reunião de condóminos realizada a 13 de Dezembro de 2003 os condóminos deliberaram por maioria que não pretendiam manter as suas fracções inseridas num aldeamento turístico.

12. A partir de 2004 a exequente ACS... passou a administrar os vários lotes que compõem a urbanização, com excepção do Lote 19.

13. Foi junta a fls. 197 a 215 dois presentes autos a escritura de constituição da propriedade horizontal de 10 dos prédios urbanos sitos em S..., freguesia e concelho de ... (lotes 18 a 34).

14. Pelo Sr. Conservador da Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel de ... foi proferido despacho de recusa do pedido de certidão negativa formulado pela exequente ACS... relativo à área de 2.538,64m2 que integra o rústico da freguesia de ... no qual o mesmo refere que «A área em causa encontra-se integrada na descrição 00113/260285, da dita freguesia, designadamente destinada a instalação de equipamentos gerais, conforme indicação suplementar da requerente (vide tb AV-01 à descrição).

A parcela com 3.835 m2 destinada a equipamentos gerais revestirá legalmente a natureza de zona comum do loteamento, não sendo passível de transmissão autónoma e rege-se pelo disposto nos artigos 1420 a 1438-A do Código Civil, conforme resulta do n.º 4 do artº 43º do Dec-Lei nº 555/99, de 16/12 (Regime Jurídico da Urbanização e Edificação - RJUE). (...)».

Do mérito do recurso

Sabido é que toda a execução tem por base um título, pelo qual se determinam o fim e os limites da acção executiva (artigo 45.º, n.º 1, CPC).

Também é sabido que o artigo 46.º do CPC enumera com carácter taxativo – tal como resulta claramente do advérbio apenas – os títulos que podem ser dados à execução.

Como refere Amâncio Ferreira “qualquer outro título que não venha incluído na referida prescrição poderá ser utilizado como documento num processo de declaração, mas não terá a virtualidade de ser gerador de uma acção executiva”(Curso de Processo de Execução, 4.ª ed., Almedina, Coimbra, 2003: 20)

Trata-se de orientação firme da doutrina e jurisprudência que não merece contestação.

O artigo 46.º n.º 1, CPC contempla ao lado dos títulos executivos judiciais – sentenças condenatórias proferidas pelos tribunais judiciais, despachos condenatórios, decisões arbitrais e sentenças proferidas por tribunais estrangeiros depois de revistas e confirmadas por tribunal português – outros títulos extrajudiciais - documentos exarados ou autenticados por notário, documentos particulares, títulos exarados em país estrangeiro e, finalmente ex al. d) do n.º 1 do preceito “os documentos que, por disposição especial, seja atribuída força executiva” (o negrito é obviamente nosso).

A respeito destes últimos títulos Remédio Marques distingue dois grupos.

O primeiro constituído pelos actos “cujo *invólucro* é, por via de regra, um *documento autêntico oficial* - ou *certidão dele* - , que culmina um procedimento administrativo (ou se constituem como efeitos laterais deste), pelo qual o Estado, Autarquias locais uma miríade de pessoas colectivas públicas, desfrutando de um regime de privilégio mediante uma estatuição autoritária, impõe a terceiros a obrigação de pagamento de quantias pecuniárias.

(...)

Noutras eventualidades, o título – criado por disposição especial – nem sequer promana de pessoas públicas ou privadas, dotadas de prerrogativas de autoridade, outrossim de meros *entes privados* ” (Curso de Processo executivo Comum á Face do Código Revisto, Almedina, Coimbra, 2000:77/78)

De entre os escritos particulares a que, embora não reúnam os requisitos das alíneas b) e c) do artigo 46.º do CPC, a lei dá força de título executivo, Remédio Marques destaca, entre outros, a “*acta da Assembleia de Condóminos*” que tiver deliberado o montante das contribuições a pagar, desde que esteja assinada pelos condóminos que nela participaram e deixaram de pagar (artigo 1.º do DL n.º 268/94, de 25 de Outubro) tornando-se mister que dos autos se deduza, sem margem para dúvidas, que os condóminos deliberaram a fixação de um montante determinado para a conservação e fruição das partes comuns e que estabeleceram um prazo certo para o pagamento: cfr. Ac. STJ, de 25.11.1999, in AcSTJ, 1999, Tomo 5, pág. 105” (ibidem).

O primeiro grau considerou inexistir in casu título executivo que permita à primeira exequente recorrer à acção executiva em confronto com a executada.

Para tanto argumentou que “não foi junta aos autos qualquer documento que comprove a constituição em propriedade horizontal das mencionadas partes comuns da «Urbanização de S...» e em relação às quais a ACS... delibera anualmente os montantes das quotizações devidas pela sua conservação.

Assim, independentemente do parecer do Sr. Conservador da Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel de ... no sentido de que «A parcela com 3.835 m² destinada a equipamentos gerais revestirá legalmente a natureza de zona comum do loteamento, não sendo passível de transmissão autónoma e rege-se pelo disposto nos artigos 1420 a 1438-A do Código Civil, conforme resulta do n.º 4 do artº 43º do Dec-Lei nº 555/99, de 16/12 (regime jurídico da urbanização e edificação). (...)» e admitindo que de facto assim seja, ainda assim para que tal regime lhes seja aplicável tem de ser constituída a propriedade horizontal destas partes comuns, tal como o foi em relação a cada um dos lotes que compõem a urbanização, nos termos das disposições acima transcritas, sem o que não se pode considerar que estas partes, ainda que comuns, estejam constituídas em propriedade horizontal.

Acresce que a exequente ACS... ainda que se tenha intitulado de Assembleia de Condóminos de S..., a verdade é que do que resulta dos seus estatutos é que se trata duma associação de direito privado, que se rege pelas disposições constantes do Código Civil (arts. 167.º a 194.º) e que, enquanto tal, não pode impor a terceiros a qualidade de associados, aliás, como decorre inclusivamente do documento complementar à escritura pública de constituição da mesma.

De acordo com o seu objecto e a finalidade para a qual foi criada a ACS... pode ser eleita administradora das partes comuns aos vários lotes, se essa for a decisão da maioria dos proprietários de todos os lotes reunidos em assembleia (depois de constituída a propriedade horizontal das mencionadas partes comuns) ou eventualmente por deliberação de todas as assembleias de condóminos que tenham reunido os proprietários dos vários lotes, comproprietários das partes comuns.

Ora, também não foi junta aos autos qualquer deliberação tomada em assembleia geral dos proprietários de todos os lotes na qual tenha sido eleita a ACS... administradora das «partes comuns da urbanização» como o foi, e bem, junta acta da assembleia na qual os condóminos do Lote 14 deliberaram a sua eleição como administradora do seu condomínio e que consta transcrita nos factos dados como assentes.

Nos termos preceituados no art. 6.º n.º 1 do DL n.º 268/94, de 25 de Outubro, «A acta da reunião de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas pelos condóminos ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.»

Sucede que, como foi referido, não se pode considerar que exista no caso em apreço um condomínio das partes comuns da Urbanização de S... como pretende a exequente ACS... e, como tal, as Assembleias-Gerais promovidas pela ACS... não podem ser qualificadas como assembleias de condóminos mas apenas como assembleias de proprietários que decidiram, de facto ou de direito, associar-se para promover a conservação de espaços que entendem ser comuns a todos.

Nesta conformidade, não pode deixar de proceder a invocada inexistência de título executivo válido no que respeita às quotizações cobradas para a conservação das «partes comuns» da Urbanização de S... e, como tal, declarar nessa parte extinta a execução''.

Que dizer desta argumentação? Dizer que concordamos com a conclusão ainda que discordemos das premissas.

Vejamos.

O artigo 43.º, n.º 4 do RJEU dispõe, na verdade, que “os espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º-A do Código Civil”.

Refira-se que o loteamento urbano consiste na operação urbanística de divisão de um ou vários prédios em parcelas autónomas, de qualquer área, destinados à construção, sujeita a mais das vezes à intervenção prévia e ao licenciamento por parte dos órgãos administrativos.

São escassos os elementos doutrinários que nos permitam compreender o sentido e alcance da citada norma.

Abílio Neto pronuncia-se nos seguintes termos: “Subordinado ao título “áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra - estruturas e equipamentos”, o artigo 43.º do RJUE, aprovado pelo DL n.º 555/99, de 16/12, com as alterações introduzidas pelo DL n.º 177/2001, de 4-6, dispõe que “os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva , infra-estruturas viárias e equipamentos” (n.º 1) , acrescentando o n.º 4 do mesmo normativo que “os espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º -A do Código Civil”, ou seja , são-lhe aplicáveis o regime de direitos e encargos dos condóminos (artigos 1420.º a 1429.º-A) e o da administração das partes comuns do edifício (artigos 1430 a 1438-A), sendo que o disposto neste artigo 43.º é igualmente aplicável a outras operações urbanísticas, e não apenas a loteamentos, por força do n.º 5 do artigo 57.º do mesmo RJUE.

O projecto de loteamento deve indicar expressamente (nas plantas e na memória descritiva) quais as parcelas de terreno que manterão o estatuto de propriedade privada e quais as que revertem para o domínio público municipal, por via do regime das cedências consignado no artigo 44.º do RJUE; essa clarificação é fundamental para uma correcta aplicação do n.º 4 do artigo 43.º, designadamente para determinar quais as infra-estruturas viárias que permanecem integradas na propriedade privada, como partes comuns, e, segundo cremos, como partes imperativamente comuns a aditar ao elenco do n.º 1 do artigo 1421.º” (Manual da Propriedade Horizontal , 3.ª ed. , Ediforum, Lisboa, 2006:114).

Num recente trabalho de anotação ao RJUE e a respeito do mesmo preceito dizem Fernanda Oliveira, Maria Neves, Dulce Lopes e Fernanda Maças: “O n.º 4 do artigo em anotação determina que constituem partes comuns dos lotes resultantes das operações de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos os espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos que, de acordo com o loteamento, devem revestir natureza privada. Determina expressamente a este propósito, o mesmo número, que essas partes comuns sejam regidas pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º-A do CC. Não se trata verdadeiramente de constituição de uma situação de propriedade horizontal, não lhe sendo aplicável, desde logo, o regime notarial da sua constituição, mas apenas do aproveitamento de um regime legal pré-definido que já deu mostras de idoneidade na resolução dos litígios surgidos entre privados no aproveitamento das zonas comuns” (Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação Anotado, 3.ª ed., Almedina, Coimbra, 2012: 374/375, o sublinhado é nosso).

Resulta desde já do exposto que pode haver uma situação de condomínio que independe e que de certa forma se justapõe ao condomínio resultante da propriedade horizontal.

Mantendo-nos ainda no plano substantivo, e sendo certo que a recorrente o invoca, vejamos agora o que nos oferece dizer sobre o preceituado no artigo 1438.º-A do CC, que sob a epígrafe “propriedade horizontal de conjuntos de edifícios” dispõe 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 afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem”.

Para uma cabal compreensão deste artigo pensamos ser útil recorrer ao parecer de Rui Vieira Miller que refere: “ Este preceito, introduzido pelo Decreto -Lei n.º 267/94, veio dar realidade jurídica a um fenómeno que se foi vulgarizando, sobretudo a partir do abandono das antigas quintas e como forma d reconversão destas, de construção em recinto fechado de várias unidades habitacionais autónomas, unifamiliares ou com mais de um piso, servidas por um complexo de instalações ou espaços de lazer ou ou com actividades de natureza lúdica, destinados ao gozo exclusivo dos respectivos proprietários, com sua fruição em comum.

O facto de poderem fazer parte desse conjuntamente unicamente moradias unifamiliares, de propriedade exclusiva (singular ou comum), não exclui nem prejudica a aplicação do regime da propriedade horizontal.

É que tal conjunto constitui uma unidade jurídica formada por fracções autónomas resultantes da aglutinação da propriedade exclusiva de cada uma dessas moradias com a quota-parte do respectivo proprietário na compropriedade dos bens (terreno e instalações nele estabelecidas) destinados à sua fruição em comum como indispensável ao gozo daquela.

Há, assim, a incindibilidade dos direitos de propriedade exclusiva sobre a moradia e de compropriedade nas partes de fruição comum existentes na área em que ela se insere, como é próprio e típico da propriedade horizontal” (A Propriedade Horizontal no Código Civil, 3.ª ed., Almedina, Coimbra, 1998: 326).

Sendo assim as coisas importa agora retirar algumas conclusões do que foi supra explanado.

Em primeiro lugar diremos que, respeitando o artigo 1438.º-A do CC ao objecto do regime da propriedade horizontal – e neste particular indo ao encontro da posição adoptada no primeiro grau – não se aplicará ao caso sujeito.

Em segundo lugar que o artigo 43.º, n.º 4, do RJUE é uma norma de direito substantivo que remete não em bloco para o regime da propriedade horizontal, mas apenas para os artigos 1420.º a 1438.º-A do Código Civil.

O artigo 6.º, n.º 1, do DL n.º 268.º/94, de 25 de Outubro, é uma norma excepcional que não comporta aplicação analógica, ainda que permita uma interpretação extensiva (artigo 11.º CC)

Para se concluir pela aplicação no caso vertente do referido artigo forçoso seria se concluísse que o legislador disse menos do que queria.

Não podemos chegar a essa conclusão.

No preâmbulo do DL 268/94 pode ler-se o seguinte: “A necessidade de desenvolver alguns aspectos do regime da propriedade horizontal, aliada à opção de preservar a integração da disciplina daquele instituto no Código Civil, explica a aprovação do presente diploma.

Na verdade, as regras aqui consagradas estatuem ou sobre matérias estranhas à natureza de um diploma como o Código Civil ou com carácter regulamentar, e têm o objectivo de procurar soluções que tornem mais eficaz

o regime da propriedade horizontal facilitando simultaneamente o decorrer das relações entre os condóminos e terceiros''

Quando o DL n.º 555/ 99 foi elaborado o legislador não podia desconhecer o teor do DL n.º 268/94.

Não cuidou , de resto, como podia, de remeter para o regime da propriedade horizontal, como um todo, mas sim para determinados artigos desse regime.

O sentido dessa remissão já foi por nós explicitado.

Não há, pois, razão à analogia ou à interpretação extensiva para considerar existente um título executivo que favoreça a recorrente.

Pelo exposto, acordamos em julgar improcedente o recurso, e, consequentemente, em confirmar a decisão recorrida

Custas pela apelante.

12.12.2013

(Luís Correia de Mendonça)

(Maria Amélia Ameixoeira)

(A. Ferreira de Almeida)