

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 2308/08.8TJLSB-7

Relator: ABRANTES GERALDES

Sessão: 03 Fevereiro 2009

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PARCIALMENTE PROCEDENTE

PROPRIEDADE HORIZONTAL

CONDOMÍNIO

REGULAMENTO

PARTE COMUM

Sumário

Ao Regulamento de Condomínio cabe disciplinar o uso, fruição e conservação das partes comuns, sem exclusão do modo de repartição da responsabilidade pelas despesas a efectuar com as partes e serviços comuns.

O modo de repartição das despesas pelas diversas fracções constitui matéria de interesse meramente particular, sendo legítima, em face do art. 1424º do CC, a fixação de critérios diversos dos assentes no valor das fracções, atendendo, por exemplo, à sua localização ou destino ou ao uso que lhes seja dado.

(sumário do Relator) A.S.A.G.

Texto Integral

I - A , Ldª, propôs a presente acção declarativa constitutiva, na forma sumária, contra B e OUTROS CONDÓMINOS judicialmente representados pela Sociedade Administradora do Condomínio, C, Ldª, pedindo a anulação da deliberação tomada na Assembleia Geral de Condóminos de 12-5-08 que aprovou a prestação de contas do exercício de 2007, o orçamento de 2008 e a respectiva distribuição e imputação pelas fracções autónomas, com fundamento em violação do Regulamento do Condomínio.

A Sociedade Ré, citada pessoal e regularmente, não contestou.

Foi proferida sentença que julgou a acção procedente.

Apelaram os RR. e concluíram que:

- a) Nos termos do art. 1420º do CC, existe o dever imperativo dos condóminos de procederem ao pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns;
- b) Em lado algum se prevê que, por motivos subjectivos ou de interesse pessoal, algum condómino possa ser desonerado de concorrer para as despesas comuns;
- c) Foram violadas as normas imperativas dos arts. 1420º e 1424º do CC, sendo nulo os art. 19º, nºs 1, als. a) e b), nº 3 e 4, e 44º do Regulamento de Condomínio.

Houve contra-alegações.

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

II - Factos provados:

- 1. A A. é proprietária das fracções C, E, F, BP, BQ, CX e DB (lojas) do prédio urbano da Rua F, nºs ..., em Lisboa;
- 2. O referido edifício é composto por três blocos independentes entre si, cada um deles dotado dos seus ascensores exclusivos e de quatro caves comunicantes;
- 3. O Regulamento de Condomínio foi inserido, em Anexo, na escritura de constituição da propriedade horizontal outorgada em 26-7-02 pela própria A.;
- 4. O seu art. 19º, sob a epígrafe, “Responsabilidade pela satisfação das despesas e encargos com as partes, equipamentos e serviços de utilidade comuns e respectiva repartição”, é do seguinte teor:
 - 1. A responsabilidade e repartição das despesas e encargos com as partes, equipamentos e serviços de utilidade comuns obedecerão aos seguintes princípios:

a) Competirá a todos os condóminos, na proporção das permilagens das respectivas fracções autónomas de que sejam titulares, concorrer para o pagamento de todas as despesas e encargos das partes, equipamentos e serviços de utilidade comuns que sejam do interesse geral do condomínio e, designadamente, as previstas no art. 5º do presente Regulamento;

b) Competirá exclusivamente aos condóminos titulares das respectivas fracções autónomas suportar as despesas e encargos relativos às partes e corpo no caso específico do Bloco B-1, que, nos termos dos arts. 6º a 8º do presente Regulamento, sirvam exclusivamente as respectivas fracções autónomas.

2. Constituem encargo geral do condomínio e, portanto, a suportar nos termos da al. a) do antecedente nº 1 deste artigo, designadamente, as seguintes despesas:

a) Os prémios de seguro de incêndio estabelecido no nº 1 do art. 18º deste Regulamento e, bem assim, os de quaisquer outros seguros de interesse geral do condomínio que venham a ser efectuados nos termos do nº 1 do mesmo artigo;

b) O custo das obras gerais de conservação e beneficiação que tenham por objecto a totalidade do prédio e as que respeitem a alguma das partes comuns discriminadas no art. 5º do presente Regulamento;

c) As inerentes à manutenção da própria administração do condomínio;

d) As emergentes de salários, vencimentos, honorários e respectivos encargos sociais, quando legalmente devidos, relativos ao pessoal e técnicos independentes adstritos a tarefas e a prestação de serviços de interesse geral do condomínio;

e) O custo da prestação de quaisquer serviços de utilidade comum à totalidade do prédio ou preferente a quaisquer das partes comuns previstas no art. 5º do presente Regulamento;

3. A repartição das despesas, que, de harmonia com a al. b) do nº 1 deste artigo, devam ser suportadas apenas pelos condóminos titulares das fracções autónomas correspondentes a cada Bloco, ou de cada corpo do Bloco B-1, efectuar-se-á proporcionalmente entre as aludidas fracções e, para tal efeito, a cada uma destas corresponderá uma permilagem corrigida correspondente ao coeficiente da divisão entre a permilagem respectiva fixada no título

constitutivo da propriedade horizontal e a soma das permilagens das demais fracções autónomas servidas pelas mesmas partes comuns, nos termos da seguinte fórmula:

Permilagem da fracção resultante do título

Soma das permilagens das demais fracções autónomas servidas pelas mesmas partes comuns

4. As fracções autónomas que constituam lojas destinadas a comércio/serviços localizadas nos pisos zero dos edifícios encontram-se isentas do pagamento de quaisquer despesas condominiais relacionadas com a conservação, utilização e funcionamento dos pisos destinados a habitação, com excepção das referentes aos pisos subterrâneos de estacionamento automóvel, ascensores, portaria, Administração do Condomínio, sala de condóminos e reparação do exterior e fachadas dos edifícios, nas quais comparticiparão de harmonia e na proporção das correspondentes permilagens.

5. As despesas de fruição mencionadas neste Regulamento abrangem todas e quaisquer despesas que essa utilização envolva, incluindo consumos de energia, água, gás e similares e custos de limpeza e outros de natureza semelhante, registados directamente em cada uma das zonas de responsabilidade definidas nas mesmas disposições ou a elas imputadas segundo critérios que a Assembleia Geral de Condóminos fixará com base em proposta do Administrador”.

5. O seu art. 44º, sob a epígrafe “disposição transitória”, é do seguinte teor:

“Desde que não utilize, por qualquer forma, as fracções autónomas de que seja titular, a proprietária originária do prédio, A, Lda, fica isenta do pagamento de quaisquer das respectivas quotizações condominiais e da satisfação de quaisquer despesas dessa natureza, com excepção das necessárias à reparação das danificações ocorridas nos equipamentos e partes comuns dos edifícios e à satisfação da retribuição e das despesas de expediente da Administração do Condomínio”.

6. A Administração do Condomínio notificou a A. para comparecer na Assembleia Geral de Condóminos agendada para 12-5-08, pelas 21 h, tendo como ordem de trabalhos a apresentação e aprovação das contas do exercício de 2007 e apresentação e aprovação do orçamento para 2008;

7. Na Assembleia-Geral foi deliberado por unanimidade dos presentes aprovar as contas de 2007 e o orçamento proposto para 2008 nos termos em que foram apresentados;

8. Dessas contas e orçamento resulta que não se encontram organizados por Bloco, por corpo e por partes comuns do interesse geral e restrito, e as respectivas verbas não foram distribuídas proporcionalmente pelas correspondentes fracções nos termos das pernilagens corrigidas;

9. As fracções autónomas correspondentes às lojas da A. referidas em 1. não foram isentadas das despesas das partes comuns restritas que àquelas não respeitam;

10. Tão pouco foram isentadas das despesas de conservação e manutenção gerais do edifício, conforme o Regulamento;

11. A A. não compareceu na Assembleia-Geral nem se fez representar, não tendo votado a deliberação.

III - Decidindo:

1. Invocam a R. que o objecto da acção é integrado pela nulidade do Regulamento de Condomínio, na parte em que isenta algumas fracções pertencentes à A. de responsabilidade pelas despesas.

Trata-se de uma perspectiva infundada. O objecto da acção é integrado pela alegação da anulabilidade da deliberação da Assembleia de Condóminos que aprovou as contas de 2007 e o orçamento para 2008, sem que, de acordo com a alegação da A., tivesse sido ponderado o teor das cláusulas 19ª e 44ª do Regulamento de Condomínio.

No âmbito do seu direito de defesa e independentemente do resultado que fosse atingido, poderia a R. ter suscitado, porventura, como matéria de excepção, a invalidade parcial do Regulamento de Condomínio.

Porém, a R. não contestou, não sendo possível tomar em consideração quaisquer factos susceptíveis de integrar a anulabilidade de alguma das suas cláusulas, excepção que careceria de ser invocada no momento oportuno, ou seja, na contestação (art. 287º do CC).

1.1. É verdade que esta regra delimitadora dos poderes do tribunal ad quem encontra algumas excepções. Assim ocorre, por exemplo, nos casos em que os negócios jurídicos padeçam de nulidade verificável através do mero confronto entre os seus termos e os preceitos legais de natureza imperativa ou em casos de caducidade relativa a direitos indisponíveis; também quando estão em causa excepções dilatórias de conhecimento oficioso.

Em tais circunstâncias exemplificativas, maxime nos casos de nulidade absoluta independente da alegação e prova de outros factos, a parte pode suscitar tais questões nas alegações de recurso, sendo legítimo também ao Tribunal de recurso apreciá-las oficiosamente.

Com tal objectivo, alegou a recorrente que o Regulamento de Condomínio viola normas legais de natureza imperativa, na medida em que contém cláusulas que isentam determinadas fracções autónomas de responsabilidade pela generalidade das despesas do condomínio, como sucede com as fracções que continuam da propriedade da A. Alega ainda que não é legítima a desoneração, ainda que de natureza temporária, das fracções (lojas) pertencentes à A., por razões de ordem subjectiva relacionadas com a sua desocupação.

Todavia, nem os preceitos invocados pelos apelantes (arts. 1420º e 1424º do CC), nem quaisquer outros sustentam tal conclusão.

1.2. O Regulamento de Condomínio foi elaborado aquando da constituição do regime de propriedade horizontal pela própria A. quando ainda era a proprietária de todo o edifício, opção que encontra cobertura formal no disposto no art. 1418º, nº 2, al. b), do CC, constituindo uma alternativa à aprovação do Regulamento por parte da Assembleia de Condóminos, nos termos do art. 1429º-A do CC.

Ao Regulamento de Condomínio cabe disciplinar o uso, fruição e conservação das partes comuns, sem exclusão do modo de repartição da responsabilidade pelas despesas a efectuar com as partes e serviços comuns.

Neste campo, a lei não coloca limites de natureza imperativa à repartição das despesas. Ao invés, atenta a natureza supletiva do art. 1424º do CC, é legítima a fixação de critérios diversos dos assentes no valor das fracções, atendendo, por exemplo, à sua localização ou destino ou ao uso que lhes seja dado. Afinal, o modo de repartição das despesas constitui matéria de interesse meramente particular, não havendo motivos para considerar que o estabelecimento de um

regime diverso do supletivo integre a violação de normas ou interesses de ordem pública (arts. 280º e 281º do CC).

Assim se decidiu, aliás, no Ac. do STJ, de 8-2-01, CJ, tomo I, pág. 105, na sequência do que já fora afirmado no Ac. do STJ, 8-7-97, CJSTJ, tomo II, pág. 147, segundo o qual o nº 1 do art. 1424º do CC constitui uma regra supletiva relativa às contribuições a prestar pelos condóminos em proporção dos valores das respectivas fracções.

Se, como se refere no Ac. do STJ, 24-2-05, CJSTJ, tomo I, pág. 95, as regras supletivas implicam a imputação objectiva a cada uma das fracções, independentemente do uso que, em concreto, lhes seja dado, não deixa de ser legítima a adopção de um critério distinto da permissão, designadamente em função da regularidade ou da intensidade da utilização das partes ou equipamentos comuns.

Não se descortina, em face dos elementos constantes dos autos, qualquer nulidade do Regulamento de Condomínio, improcedendo a alegação que em tal sentido fizeram os RR.

Ainda que se mostre pouco “ortodoxo” o regime que no Regulamento foi estabelecido para determinadas fracções (mais concretamente para as fracções da A., se e enquanto lhe pertencessem), tal constatação não basta afirmar a invalidade da cláusula 44º, de cujo teor os demais condóminos se puderam aperceber por ter sido anexado ao título constitutivo.

1.3. É questionável se o facto de o Regulamento de Condomínio ter sido anexado ao título constitutivo admite que a Assembleia de Condóminos, por maioria, proceda à sua alteração ou se, ao invés, é imposta a unanimidade, como a A. defende nas contra-alegações.

Sandra Passinhas defende a primeira solução relativamente às cláusulas que tenham efectiva natureza regulamentar, como acontece com as regras sobre repartição de responsabilidades (ob. cit., págs. 68, 69, 72 a 74 e 249). Já a segunda solução é defendida por Aragão Seia, em Propriedade Horizontal, pág. 49, e foi assumida no Ac. do STJ, 8-7-97, CJSTJ, tomo II, pág. 147.

Trata-se, no entanto, de uma questão que está fora do objecto do presente recurso a que subjaz o Regulamento tal qual foi aprovado.

2. Cumpre então aferir se se verifica a anulabilidade da deliberação:

2.1. Enquanto se mantiver em vigor o Regulamento do Condomínio, o mesmo é vinculativo para todos os condóminos, devendo respeitar os critérios que dele constam relativamente à repartição da responsabilidade e às condições de exigibilidade (neste sentido, cfr. Sandra Passinhas, A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal, pág. 249).

Nos termos do art. 1433º, nº 1, do CC, “as deliberações da assembleia contrárias ... a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado”.

No caso concreto, a A. não compareceu nem se fez representar na Assembleia de Condóminos que aprovou as contas relativas a 2007 e o orçamento para 2008, pelo que não tomou qualquer posição (favorável ou desfavorável) a tal deliberação.

2.2. As regras referidas no art. 19º do Regulamento, designadamente no seu nº 4, são de ordem objectiva, ou seja, as fracções que constituam lojas destinadas a comércio/serviços localizadas no piso zero (como ocorre com as fracções da A.), beneficiam da isenção parcial aí declarada, independentemente da sua titularidade ou do uso que lhes seja dado.

Sendo seguro que as fracções a que a A. alude na petição inicial correspondem à previsão constante de tal preceito regulamentar, é evidente a verificação dos pressupostos da anulabilidade da deliberação prevista no art. 1433º do CC, na parte em que contraria o referido art. 19º.

Aliás, a aplicação de tal preceito regulamentar não carecia de qualquer demonstração perante a Administração de Condomínio, do mesmo modo que a alegação da sua violação na presente acção de anulabilidade da deliberação se basta com a enunciação das condições objectivas da sua aplicação.

Já porém, a aplicação do disposto no art. 44º, ou seja, a isenção específica prevista para as fracções de que a A. fosse titular, enquanto proprietária originária do prédio, depende de uma condição subjectiva, isto é, da sua não utilização por parte da A. (“desde que não utilize, por qualquer forma ...”).

A oponibilidade em relação à Administração do Condomínio e, em geral, aos condóminos, dos termos do art. 19º do Regulamento, no que concerne à verificação de condições objectivas, não encontra paralelo no condicionalismo de que depende a sujeição destas fracções ao disposto no art. 44º do Regulamento dependente da verificação de circunstâncias de natureza particular ligadas ao uso ou não uso de determinadas fracções por parte da A.

Ou seja, quer no que respeita à aprovação das contas do ano anterior (pressupondo a distribuição da responsabilidade das despesas pelas diversas fracções), quer à previsão da repartição das despesas relativas ao ano em curso, não era legítimo exigir que a Administração de Condomínio ou os condóminos tivessem de preocupar com aspectos da esfera exclusiva e particular de um dos condóminos. Menos ainda quando se verifica que a A., apesar de ter sido convocada para a Assembleia, onde poderia assinalar o facto de a proposta de deliberação não respeitar também o disposto no art. 44º do Regulamento, se colocou numa situação de pura inércia, actuando apenas quando foi confrontado com o facto consumado, ou seja, com a deliberação aprovada.

Tendo enveredado, depois, pelo recurso ao Tribunal, com invocação da anulabilidade da deliberação, não poderia deixar de alegar, ao menos aí, as circunstâncias de ordem subjectiva susceptíveis de integrar o condicionalismo vazado no referido art. 44º. Mais concretamente, a fim de que se pudesse concluir pela verificação da anulabilidade da deliberação, não apenas na medida em que desrespeitava o art. 19º, mas também na parte em que violava o disposto no art. 44º do Regulamento, necessário seria que a A., na petição inicial, alegasse os pressupostos de ordem subjectiva previstos em tal dispositivo regulamentar, em vez de se limitar a aludir ao que constava do preceito.

Enfim, sem embargo da alegação de que a A. é a proprietária originária das fracções que refere na petição (verificável por mera análise do respectivo registo predial), a anulabilidade da deliberação, na parte referida, supunha a alegação (e, depois, a prova) de que tais fracções não foram nem seriam utilizadas, respectivamente, nos anos de 2007 e de 2008 a que a deliberação se reportava, como pressuposto do exercício do direito potestativo de anulação, por violação de tal disposição regulamentar.

2.3. Analisando em pormenor a petição inicial, tal alegação não foi feita.

No art. 8º, a A. limitou-se a enunciar o que constava do referido art. 44º do Regulamento.

No art. 14º, alegou apenas que as fracções da A. “não foram isentadas de despesas de conservação e manutenção gerais do edifício, conforme se encontra regulamentarmente consagrado”.

No art. 24º, cingiu-se à invocação do efeito anulatório da deliberação, por não ter isentado as fracções da AA. nos termos referidos, designadamente nos termos do mencionado art. 44º.

Só no art. 14º das contra-alegações deste recurso referiu que “não habita nem utiliza” as suas fracções.

É certo que a R. não contestou. Mas a falta de contestação apenas se repercute na admissão, por acordo, de factos alegados, e não na admissão das consequências jurídicas invocadas pelo A.

A invocação da anulabilidade de actos jurídicos corresponde a um direito potestativo (art. 287º, nº 1, do CC) cuja confirmação depende da alegação (e prova) dos correspondentes factos constitutivos, nos termos do art. 342º, nº 1.

Assim, em face da insuficiente alegação em termos de apuramento das condições prescritas pelo art. 1433º do CC, a anulabilidade da deliberação apenas pode ser confirmada em relação à parte em que da mesma resulta violado o disposto no art. 19º do Regulamento.

IV - Face ao exposto, acorda-se em julgar parcialmente procedente a apelação, alterando a sentença no sentido de considerar parcialmente procedente a acção e declarar a anulação da deliberação da Assembleia de Condóminos, na parte referente às fracções da A., por violação da cláusula 19ª do Regulamento de Condomínio, improcedendo a pretensão da A. na parte em que invocou a violação do disposto no art. 44º do mesmo Regulamento.

Custas a cargo dos apelantes.

Notifique.

Lisboa, 3-2-09

António Santos Abrantes Geraldés

Manuel Tomé Soares Gomes

Maria do Rosário Oliveira Morgado