SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
02A3883	21 de janeiro de 2003	Reis Figueira

SUMÁRIO

TEXTO INTEGRAL

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

Relatório

"A" instaurou contra o Condomínio do prédio sito na Avenida ...nºs ..-, em Castelo Branco, representado pela sua administradora, B, acção com processo ordinário, pedindo que as deliberações tomadas na assembleia de condóminos de 23/03/98, designadamente a do ponto dois da ordem de trabalhos, sejam anuladas, com as legais consequências, por violação dos art. 1424 e 1432, nº5 do CC, uma vez que estava presente ou representado apenas 26,29% do capital investido.

A Ré contestou:

a) por excepção (invocando a caducidade do direito, nos termos do art. 1433, nº1 do CC; e abuso de direito por parte do autor, por estar a pagar a maior parte das prestações que lhe cabem);

b) e por impugnação, alegando que se trata de uma assembleia geral dos lojistas de um Centro Comercial e não da assembleia geral do condomínio de

um prédio em propriedade horizontal; que se tratava de segunda convocatória e estavam presentes ou representados 50,176% dos lojistas; que o critério aprovado para as despesas com partes comuns já se encontrava sancionado no Regulamento Interno.

O Autor replicou.

No saneador entendeu-se conterem já os autos os necessários elementos para decidir, pelo que, julgando-se a acção procedente, se condenou o Réu nos termos do pedido, decisão que, no entanto, a Relação de Coimbra revogou, ordenando o prosseguimento da normal tramitação.

Veio depois a ser proferida sentença julgando a acção improcedente e absolvendo o Réu do pedido, por não considerar aplicável o regime legal do condomínio.

Recorreu o Autor de apelação para a Relação de Coimbra, que, embora por fundamentos diversos dos da sentença (caducidade do direito de pedir a anulação), julgou o recurso improcedente e confirmou o decidido.

O recurso.

Recorre de novo o Autor, de revista, para este Supremo Tribunal.

Alegando, concluiu:

1) O Autor não esteve presente na Assembleia de Condóminos de 23/09/98 e a deliberação aí tomada não lhe foi comunicada por carta registada com aviso de recepção.

2) Os 60 dias previstos no nº4 do art. 1433 do CC para o exercício do direito de propor a acção conta-se a partir da comunicação e não da data da deliberação.

3) O disposto no nº4 do dito artigo tem necessariamente de ser conjugado com a formalidade prevista no nº6 do art. 1432 do CC, pois que de outra forma ficaria o condómino ausente privado do exercício de um direito.

4) Tal formalidade destina-se a fixar a data em que foi efectivamente comunicada a deliberação e o início do prazo da caducidade: art. 329 do CC.

O recorrido contra-alegou em apoio do decidido.

Factos provados.

Nas instâncias deram-se como provados os factos seguintes:

1) O Autor é dono e legítimo possuidor da fracção BR do prédio constituído em propriedade horizontal sito na avenida ..., nºs ..e ..., em Castelo Branco (A).

2) Em 23/09/98, pelas 21,30 horas, reuniram em assembleia de condóminos, em 2ª convocatória, os donos e legítimos possuidores das fracções AU, AX, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BM, BN, BO, BS, BX, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH e CI (B).

3) Aí foram aprovadas prestações mensais, que não correspondem ao valor das fracções, em ratificação da tabela das prestações mensais dos encargos com as coisas e serviços comuns aprovadas nas assembleias gerais de 01/02/91 e de 14/02/95 (C).

4) O título constitutivo da propriedade horizontal é omisso quanto à comparticipação nas despesas e serviços de interesse comum (D).

5) A presente acção deu entrada em Juízo em 07/12/98 (E).

6) O regulamento interno foi aprovado em assembleia de 24/01/87 e entrou em vigor no dia seguinte e dele consta no seu artigo 9º que: "As despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento dos serviços de interesse comum são pagos pelos lojistas ou proprietários na proporção da área das respectivas lojas" (F).

7) Na assembleia de 23/09/98 estavam presentes, além dos condóminos referidos em (2), ainda os condóminos proprietários das fracções B, C, N, P, Q e S do prédio da Avenida .... (G).

8) Ao prédio da Avenida ... foi atribuído, na data da constituição da propriedade horizontal, o valor de 34.000 contos e ao da Avenida ... o valor de 20.000 contos (H).

9) O Centro Comercial Santiago é uma zona comercial formada, quer por fracções que fazem parte do prédio sito na Avenida ...., a que correspondem as lojas .... a ...., quer por fracções que fazem parte do prédio sito na Avenida ..., a que correspondem as lojas 28 a 68 (resposta ao quesito 1º).

10)Das 27 fracções do prédio da Avenida ..., que fazem parte do Centro Comercial, 26 delas (nºs 1 a 25 e 27) têm o valor de 200 contos (resposta quesito 2º).

11)As 41 fracções do prédio da avenida ..., que fazem parte do Centro Comercial, têm, pelo contrário, valores diversos (resposta quesito 3º).

12)As fracções do prédio da avenida ..., que estão integradas no Centro Comercial, totalizam, pelo menos, 26% do valor do prédio de que são parte (resposta quesito 4º).

13)As fracções do prédio da Avenida ..., que estão integradas no mesmo Centro Comercial, totalizam, pelo menos, 43,37% do valor do prédio de que são parte (resposta quesito 5º).

Como decidiram as instâncias.

Na primeira instância, concluiu-se: a) pela validade da deliberação impugnada, por não colidir com as disposições legais invocadas, uma vez que não estamos perante uma normal situação de condomínio, mas perante um conjunto de lojas que formam um único Centro Comercial, embora pertençam a dois prédios distintos: não regulando a lei a forma de pagamento por parte dos lojistas das despesas com as partes comuns dos Centros Comerciais, tal matéria foi deixada à liberdade das partes (art. 405 do CC), não se aplicando o regime do condomínio; b) pela inexistência de abuso de direito por parte do Autor, dado não lhe assistir o direito quer se reclama; c) omitiu juízo sobre a questão da caducidade, crê-se que porque, sendo válida a deliberação tomada, fica prejudicada a questão da sua anulação.

Na Relação, considerou-se que o Autor tinha legitimidade para impugnar as deliberações em causa, porque a sua fracção BR se integra no prédio onde se situam as lojas cujos condóminos adoptaram as deliberações anulandas; de facto, há, não um condomínio, mas três sub-condomínios (um para as lojas, outro para as habitações e outro para a garagem), pelo que as deliberações têm de ser tomadas "por zonas" (assembleias restritas), por cada uma respeitar

só à respectiva zona. Quanto à excepção da caducidade, de que se não conheceu na primeira instância (nem no saneador nem, expressamente, na sentença), entendeu-se que ela se verificava, dado que as deliberações dos condóminos ausentes não têm que lhes ser comunicadas nos termos do art. 1432, nº6 do CC, pelo que o prazo de 60 dias do art. 1433, nº4 do CC se começa a contar da data da deliberação. Motivos por que, por razões diferentes das da primeira instância, confirmou o decidido.

Quer isto dizer: na primeira instância considerou-se válida a deliberação, pelo que não se conheceu da caducidade, decidindo-se de fundo pela consideração de que a hipótese não é regulada pelas normas do condomínio, mas dos Centros Comerciais; na Relação conheceu-se da excepção da caducidade, no sentido de ela ter ocorrido por o prazo se contar da deliberação (e não da comunicação da deliberação), com decisão de mérito pela improcedência, dada a caducidade.

Questões postas.

Várias questões se colocam, definidas pelas conclusões das alegações do recorrente.

A primeira é a de saber se os 60 dias, prescritos no art. 1433, nº4 do CC para propositura da acção de anulação, se contam da data da realização da assembleia em que as deliberações em causa foram tomadas, ou da data em que as deliberações nela tomadas foram comunicadas ao condómino ausente.

Na segunda hipótese, se se tratou da assembleia geral do condomínio de um prédio, ou de dois prédios, em propriedade horizontal; ou antes da assembleia geral dos lojistas de um Centro Comercial, abrangendo dois prédios.

Em qualquer dos dois casos, se a deliberação tomada estava de acordo com as maiorias que a lei (ou o regulamento) exige para a sua validade.

Apreciando.

A matéria de facto é extremamente sucinta, e toda ela decorrente do primeiro saneador (saneador-sentença) feito na primeira instância, mais parecendo

orientada para a solução de apenas uma questão, quando várias questões se suscitam.

Ela é, no entanto, bastante para decidir o recurso, sobretudo se tivermos em conta os documentos (vários deles autênticos) em que a mesma se apoia.

Comecemos pela questão da caducidade.

Os artigos 1430 e seguintes do CC disciplinam a administração das partes comuns do edifício em propriedade horizontal. Interessam-nos aqui em especial os art. 1432, nº6 e 1433, nº4 do CC.

De acordo com o primeiro, "as deliberações tomadas têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias".

Conforme o segundo, "o direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária, ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação".

Temos por indiscutível que o comando do nº6 do art. 1432 é de ordem geral, pelo que o do nº4 do artigo seguinte tem de com ele se articular. Isto quer dizer que as deliberações tomadas têm de ser comunicadas aos condóminos ausentes por carta registada com AR, sendo a partir de tal comunicação que se conta o prazo de caducidade do direito de pedir a anulação das deliberações tomadas. É para isso (e para que possam dar o seu assentimento ou manifestar a sua discordância, bem como para poderem pedir uma assembleia extraordinária: art. 1432, nº7 e art. 1433, nº2, do CC) que as deliberações tomadas têm de ser comunicadas aos condóminos ausentes, sendo que "o prazo de caducidade, se a lei não fixar outra data, começa a correr no momento em que o direito puder ser legalmente exercido" (art. 329 do CC), momento que ocorre precisamente quando a comunicação, que a lei obriga a fazer, chega ao alcance do condómino ausente.

Doutro modo, bastaria que o administrador nunca comunicasse as deliberações

tomadas para que os condóminos ausentes nunca pudessem impugnar a assembleia e/ou pedir a anulação das deliberações tomadas, precisamente por as não conhecerem (e talvez nem saberem que foram tomadas). As deliberações tomadas só não têm que ser comunicadas aos condóminos presentes.

Isto era pacífico perante a redacção inicial dos art. 1432 e 1433 do CC.

Assim, na doutrina, Rodrigues Pardal e Dias da Fonseca, Da Propriedade Horizontal no CC e Legislação Complementar, 4ª edição (1986), 251; Abílio Neto, Propriedade Horizontal, 2ª edição (1992), 171 e seguintes; mesmo autor, Direitos e Deveres dos Condóminos na Propriedade Horizontal (1988), 116, onde muito claramente se escreve que "quanto aos condóminos presentes, o prazo de 20 dias conta-se da data da deliberação; quanto aos ausentes, torna-se necessário comunicar-lhes a deliberação, através do envio por correio (...) da respectiva acta, e só a partir dessa comunicação é que começa a contar o prazo para a propositura da acção". Em iguais termos Pires de Lima e Antunes Varela, CCAnotado, vol. III, 2ª edição, 449, e referindo o Acórdão deste STJ de 16/12/72, no BMJ, 222-408.

É certo que a anterior formulação da lei (art. 1433, nº2 do CC, na versão original, isto é, antes do DL 267/94, de 25/10) era mais clara do que o actual nº4 do art. 1433, ao dizer: "O direito de propor a acção caduca, quanto aos condóminos presentes, no prazo de 20 dias a contar da deliberação, e, quanto aos proprietários ausentes, no mesmo prazo a contar da comunicação da deliberação".

Mas o DL 267/94 não introduziu, no aspecto que nos ocupa - que é o do termo a quo da contagem do prazo de caducidade - regime diferente (salvo a possibilidade de requerer assembleia extraordinária), porquanto se mantém, além da razão de ser da lei (possibilidade de conhecimento efectivo pelo ausente da deliberação tomada na sua ausência), o comando imperativo da obrigatoriedade de comunicar as deliberações aos condóminos ausentes: na

versão inicial, ele constava do art. 1433, nº2; agora, depois do DL 267/94, consta do art. 1432, nº6, com um âmbito muito mais geral.

Na versão inicial do CC, não existia qualquer norma a determinar explicitamente o dever de comunicar as deliberações tomadas aos condóminos ausentes da assembleia, resultando tal dever, por implicitude, do nº2 do art. 1433. Este dever consta agora, bem explícito e solene, do art. 1432, nº6.

Concluímos assim que o dever de comunicar as deliberações tomadas aos ausentes existe sempre que existam condóminos ausentes.

Neste sentido, e dando-se já conta das novas e diferentes orientações trilhadas pela RL, de 22/06/99 e pelo STJ de 11/01/00, Aragão Seia, Propriedade Horizontal, 2ª edição (2002), 186-187, onde termina: "(...) o condómino que não aprovou a deliberação pode propor acção de anulação no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária, ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias:

- contados da data da deliberação para os condóminos presentes
- e da data da comunicação da deliberação para os condóminos ausentes.

É o que resulta do disposto neste preceito em correlação com o nº6 do artigo 1432".

Não se pode invocar em apoio da tese contrária, como se faz no acórdão recorrido, o douto Acórdão da Relação de Lisboa, de 22/06/99, na CJ, ano XXIV, tomo III, 121 (ou do STJ de 11/01/00, no BMJ, 493-385, que o confirmou), porque não valorizaram uma norma genérica, solene e muito dentro da tradição, como é a do art. 1432, nº6 do CC.

Outra solução poderia impedir na realidade o condómino ausente de saber qual a deliberação tomada, ou mesmo se alguma foi tomada. Bastaria ao administrador nunca lho dizer, ou comunicar-lha expirados os 60 dias do prazo para a acção de anulação. Estas possibilidades, que existiriam se devêssemos contar o prazo para a acção de anulação da data da deliberação, chegam para nos convencer de que tal prazo se conta da comunicação da deliberação, feita

nos termos do art. 1432, nº6 do CC.

Temos por seguro que a norma do art. 1432, nº6 se aplica sempre que haja condóminos ausentes da assembleia em que foram tomadas as deliberações.

Isto posto, o que o Autor alega é que não lhe foram comunicadas as deliberações em causa "por carta registada com aviso de recepção". Como vimos, a isso obriga o art. 1432, nº6 do CC.

No entanto, sublinhe-se que o que o Autor alega não é que a comunicação não lhe tenha sido feita, nem que não lhe tenha sido feita por carta registada. Do que ele se queixa é da falta de aviso de recepção. Ora, nós temos nos autos a cópia do talão dos CTT, por onde se vê que, em 08/10/98, lhe foi remetida carta registada pela administração do condomínio (documento nº1 junto com a contestação, a fls. 36). Assim, o que falta é o Aviso de Recepção. No entanto, confrontado com a junção desse documento, o Autor disse na réplica que "logo que lhe foi comunicado o teor das deliberações tomadas em assembleia de 23/09/98, veio dar cumprimento ao disposto no nº7 do art. 1432 do CC, porque apenas para essa assembleia, reunida em segunda convocatória, foi convocado e lhe foi comunicado o teor da deliberação" (nº 15 da resposta). Está, assim, confessado pelo Autor que o teor das deliberações tomadas em 23/09/98 lhe foi comunicado - e, uma vez que "impugnar" o documento nº1 junto com a contestação, "porque não contém a sua letra e assinatura", é absolutamente irrelevante, porque o documento não é da sua autoria, mas do administrador e dos competentes serviços dos CTT, tendo nele até sido aposto o carimbo respectivo, significativo de que a correspondência foi registada.

Assim, concluímos que as deliberações tomadas em 23/09/98 foram comunicadas ao Autor pela carta registada de 08/10/98. Tal comunicação foi feita dentro do prazo de 30 dias que o art. 1432, nº6 prescreve, apenas não foi feita com aviso de recepção. O que no caso é também irrelevante, porque o Autor reconhece ter recebido a comunicação: de facto, o aviso de recepção serve apenas para provar que a carta foi recebida, prova que no nosso caso se

obtém por confissão.

Sendo assim, o Autor ficou com 60 dias após 08/10/98 (ou, melhor, após o terceiro dia útil após aquele: 12/10/98, pois que 11 foi domingo) para propor a acção de anulação.

Proposta a acção em 07/12/98, e para ela citado o requerido por registo de 09/12/98, considera-se o requerido citado em 12/12/98, pelo que a acção foi proposta em tempo.

Consequentemente, não se encontra caduco o direito de agir.

Vejamos agora as questões de fundo.

O Autor assenta a sua causa de pedir na violação das normas que regulamentam o condomínio e respectivas assembleias de condóminos.

No entanto, como se sublinhou já na decisão da primeira instância, não estamos perante uma assembleia de condóminos do condomínio do prédio constituído em propriedade horizontal sito na Avenida ...., ou desse prédio e do sito na Avenida ....

Estamos, sim, perante uma assembleia de lojistas do Centro Comercial Santiago, que se localiza nesses dois prédios e é constituído pelas lojas de ambos os prédios: 27 lojas correspondentes a outras tantas fracções autónomas do prédio sito em ... e 41 lojas correspondentes a outras tantas fracções autónomas do prédio de ... - sendo que, como se vê dos documentos autênticos juntos aos autos (fls. 41 e seguintes e fls. 103 e seguintes) esses prédios são constituídos, respectivamente, por 58 fracções autónomas e por 108 fracções autónomas, distribuídas por lojas, habitações e garagens.

As assembleias gerais realizadas eram assembleias dos lojistas e não assembleias de condóminos de um (ou dois) edifícios em propriedade horizontal.

Como, por exemplo, também se vê e se conclui:

a) do Regulamento Interno (documento nº5 junto com a contestação, a fls. 205 dos autos), que é o Regulamento Interno do Centro Comercial Santiago,

aplicando-se às lojas que compõem aquele Centro Comercial, e não regulamento do condomínio de um ou dois prédios;

b) da Acta nº 18, da assembleia geral de condóminos do Centro Comercial Santiago de 01/02/91, documento nº4 junto com a petição, a fls. 27 dos autos

c) da Acta nº25, da assembleia geral de lojistas do Centro Comercial Santiago, de 14/02/95, junta a fls. 25 dos autos

d) da Acta nº38, da assembleia geral de condóminos do Centro Comercial Santiago, reunida em 23/09/98, em segunda convocatória, documento nº2 junto com a petição a fls. 20 dos autos;

e) do talão de registo de fls. 36 (documento nº1 junto com a contestação, a fls. 36 dos autos), enviado pela Administração do centro Comercial S. Tiago.

Muito embora por vezes se fale em assembleia de condóminos, a expressão é carecida de rigor jurídico, pois as assembleias eram apenas dos lojistas do Centro Comercial (os lojistas não eram todos os condóminos, não sendo lojistas os proprietários de habitações e de garagens; e os lojistas até podem não ser condóminos, por não serem proprietários, mas locatários, das fracções), e não assembleias dos condóminos de dois prédios em propriedade horizontal.

Ora, a lei regula o funcionamento das assembleias de condóminos (art. 1430 e seguintes do CC), mas não regula, deixando-a à liberdade contratual das partes (art. 405 do CC), o funcionamento das assembleias de lojistas de um Centro Comercial. A repartição dos encargos com as despesas de manutenção das partes comuns de um edifício afectas a um Centro Comercial não têm que obedecer à proporção do valor das fracções correspondentes enquanto partes integrantes de um prédio em propriedade horizontal. Aqui entra em ponderação a consideração da realidade e complexidade económica que é um Centro Comercial, que justifica que os lojistas possam decidir que as despesas das partes comuns respeitantes às lojas sejam repartidas em razão da área das lojas (como se previu no nº9 daquele Regulamento Interno) e não do seu valor (como se estabelece, supletiva e não imperativamente, no art. 1424 nº1 do CC).

Nesta parte remete-se inteiramente para os considerandos feitos pela Relação, no acórdão que revogou o saneador-sentença (fls. 268 a 270 dos autos) e onde se terminou dizendo que "os lojistas são inteiramente livres de estabelecer critérios próprios para a distribuição de tais despesas e encargos, no âmbito do princípio da liberdade negocial, tendo em conta, não a estrutura estática que é o prédio em si mesmo e que serve de suporte a uma situação meramente imobiliária, mas sim o valor dinâmico do próprio Centro, enquanto propiciatório de vantagens específicas e de uma mais valia de alto valor lucrativo e com marcante posição no mercado".

Por isso, as deliberações impugnadas por violação das regras do condomínio não se apresentam com os apontados vícios, pois que aplicáveis à situação não são as normas que regulam o condomínio, mas as que se reportam ao funcionamento dos centros comerciais. Que, não estando reguladas na lei, ficam na disponibilidade das partes.

Mas admitamos, por um momento, que isto não é assim, e se trata de uma assembleia de condóminos de um edifício, ou de dois edifícios, em propriedade horizontal.

Então, temos que a assembleia foi em segunda convocatória, como o Réu diz, o Autor não nega e até reconhece, ao juntar um documento nunca impugnado (a Acta nº 38) onde isso mesmo se diz: "em segunda convocatória".

Assim sendo, podia a assembleia deliberar, como assembleia de condóminos restrita aos lojistas do Centro Comercial, com a maioria dos votos dos condóminos presentes, desde que representassem pelo menos ¼ do valor do prédio: art. 1432, nº4 do CC. O que sucedia pois as deliberações foram a provadas pela totalidade menos um dos lojistas, estando presentes mais de ¼ deles: estavam presentes ou representados 21 dos 41 lojistas do prédio de .... e 6 dos 27 lojistas de ..., o que significa a presença de 27 lojistas de um total de 68, portanto mais de ¼ do total.

Sendo os valores das lojas de ..... praticamente igual (200 contos para todas

menos uma) e variável o valor das lojas de ....., não se provou qual a proporção em relação ao valor total das lojas - o que era ónus do Autor.

Mas, como se disse, isto é apenas um excurso teórico, porque a nossa posição é de que à hipótese não são aplicáveis as normas que disciplinam as assembleias gerais do condomínio.

Concluímos, portanto, que não ocorreu a caducidade do direito do Autor, mas também que a acção improcede quanto ao fundo.

Decisão.

Pelo exposto, e por razões diferentes das da Relação, acordam em negar a revista, condenando o recorrente nas custas.

Lisboa, 21 de Janeiro de 2003

Reis Figueira

Barros Caldeira (votei a decisão, mas não acompanho a fundamentação no que diz respeito à questão de caducidade, que está explanado no Ac. da Relação de Lisboa, de que fui relator).

Faria Antunes

Fonte: http://www.dgsi.pt