

SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
2150/19.0T8PTM.E1	9 de dezembro de 2021	Rosa Tching

DESCRITORES

Propriedade horizontal > Administrador do condomínio > Assembleia de condóminos > Partes comuns > Ação de honorários > Abuso de poderes de representação > Mandato > Inoponibilidade do negócio > Ineficácia do negócio > Ónus de alegação > Autonomia privada > Liberdade contratual

SUMÁRIO

I - Na propriedade horizontal, a administração das partes comuns do prédio cabe à assembleia dos condóminos e o administrador.

II - À assembleia dos condóminos, órgão deliberativo composto por todos os condóminos, compete decidir sobre os problemas do condomínio que se refiram às partes comuns, encontrando soluções para os resolver, delegando no administrador a sua execução e controlando a atividade deste.

III - Ao administrador, órgão executivo do condomínio, cabe o desempenho das funções referidas no art. 1436.º do CC, próprias do seu cargo, bem como as que lhe forem delegadas pela assembleia ou cometidas por outros preceitos legais, competindo-lhe a função de representação orgânica do condomínio.

IV - Caracterizando-se a propriedade horizontal por, de acordo com o n.º 2 do art. 1420.º do CC, ser um conjunto incindível entre o direito de propriedade sobre cada uma das frações autónomas componentes de um mesmo edifício e o direito de compropriedade sobre as partes comuns do edifício de que fazem parte e que têm uma função acessória em relação à frações autónomas, desta sua particular natureza decorre para os condóminos a obrigação de, como se prevê no art.1424.º, n.º 1, do CC, participarem nos encargos de conservação e fruição das partes comuns do edifício e no pagamento de serviços de interesse comum, estando-lhes vedado, nos termos do n.º 2 do citado art. 1420.º, renunciar à parte comum como meio de se libertar destas despesas.

V - Cabe à assembleia de condóminos deliberar no sentido da promoção de ações contra os condóminos

que não procederam ao pagamento das participações em dívida ao condomínio, caso em que as despesas de contencioso e com honorários de advogado decorrentes da instauração destas ações constituem despesas a realizar pelo condomínio no interesse comum, atenta a importância que aquelas participações assumem para suportar os encargos com a gestão e administração do condomínio.

VI - A contratação de mandatário judicial forense para promover ações judiciais com vista a obter a cobrança das participações em dívida ao condomínio integra-se, assim, nas funções do administrador estabelecidas nas al. e) e g) do art. 1436.º do CC, ou seja, na obrigação de “exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas” e de “regular (...) a prestação dos serviços de interesse comum”.

VII - Tal contrato assume, deste modo, carácter vinculativo para o condomínio a não ser que o regulamento ou deliberação da assembleia expressamente impeça a sua celebração pelo administrador ou o condomínio alegue e prove que o contrato contém cláusulas gravosas e desproporcionadas, tendo em vista a natureza dos serviços a prestar.

VIII - Mesmo nos casos em que o administrador, excedendo os poderes inerentes às suas funções, contrata um advogado para propor ações judiciais contra os condóminos faltosos, sem conhecimento e autorização da assembleia de condóminos, o condomínio não fica dispensado do pagamento dos honorários fixados por ajuste prévio, uma vez que, por força do disposto no art. 1178.º do CC, sempre será de aplicar a esta situação o regime dos efeitos da representação previstos no art. 258.º, do mesmo código, nos termos do qual o negócio realizado pelo representante em nome do representado, nos limites dos poderes que lhe competem, produz os efeitos na esfera jurídica deste último.

IX - Só assim não será quando ocorra abuso de representação, oponível a terceiros e suscetível de gerar a ineficácia do negócio, nos termos do art. 269.º do CC, para o que o réu condomínio teria de alegar e provar que os autores conheciam ou deviam conhecer que a sociedade administradora estava a exceder os poderes que lhe havia conferido ao celebrar o negócio jurídico.

X - Não o tendo feito e admitindo o EOA, como decorrência do princípio da autonomia privada e do primado da liberdade contemplado no art. 405.º do CC, a fixação prévia do montante de honorários, antecipadamente determinado pelas partes numa percentagem do valor da causa, impõe-se respeitar o valor acordado quanto aos honorários.

Fonte: <http://www.dgsi.pt>