

**TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA | CÍVEL**

Acórdão

Processo

20572/19.5T8SNT-B-2

Data do documento

27 de janeiro de 2022

Relator

Pedro Martins

**DESCRIPTORIOS**

Centro comercial &gt; Condomínio &gt; Título executivo

**SUMÁRIO**

I- O caso julgado não se estende aos fundamentos da decisão, salvo situações excepcionais que não se verificam no caso dos autos.

II- A aplicação do art. 1438-A do CC, implica a constituição da propriedade horizontal.

III- Por isso, um conjunto de fracções englobadas num centro comercial, sendo as fracções apenas partes de cada um de quatro edifícios contíguos constituídos em propriedade horizontal, não constitui, sem mais, um condomínio.

IV- As deliberações dos proprietários do conjunto daquelas fracções de um centro comercial não constituem o título executivo previsto nos artigos 6 do DL 268/94 e 703/1-d do CPC.

**TEXTO INTEGRAL**

**Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa os juízes abaixo identificados:**

**O “CCCB” requereu uma execução (20572/19.5T8SNT) contra A e B (alegados comproprietários de uma fracção autónoma integrada no CCB) para obter deles o pagamento de valores devidos ao CCCB de Janeiro de 2013 a Dezembro de 2017, com base numa deliberação documentada em acta do CCCB de 2019.**

**O executado B deduziu oposição à execução, entre o muito mais dizendo que a execução 18926/13.0T2SNT, requerida pelo CCCB contra a outra executada (proprietária da fracção referida, fracção de um edifício constituído em propriedade horizontal que não é o CCCB), tinha sido rejeitada por manifesta falta de título executivo, decisão confirmada por acórdão transitado em julgado: as actas do CCCB não podem servir de título executivo - previsto no art. 6/1 do DL 268/94, de 25/10, por força do art. 703/1-d do CPC - para a cobrança de valores**

devidos ao CCCB, pois que o CCCB não era um condomínio; conclui, no que importa, que, por isso, se verificam as excepções d[a autoridade] de caso julgado e de falta de título executivo.

O CCCB contestou, impugnando, de direito, as excepções deduzidas, repetindo aquilo que já tinha dito no requerimento executivo antecipando essas excepções, ou seja, no essencial, que a causa de pedir e o pedido são diferentes, já que as quotas cujo pagamento é pedido na execução 18926 são as de Julho de 2009 a Dezembro de 2012, com base em actas de 2012, tal como é diferente o título executivo.

Foi proferido saneador sentença julgando os embargos procedentes com base na “excepção da autoridade do caso julgado” (com a consequente extinção da execução, imposta pelo art. 732/4 do CPC: A procedência dos embargos extingue a execução, no todo ou em parte.)

O CCCB recorre, para que seja revogado o saneador sentença, com base na impugnação da verificação do caso julgado; para além disso, no essencial, sustenta que (conclusão G do recurso): “[...] “por aplicação do disposto no artigo 1438-A do CC, podem reconhecer-se preenchidos os requisitos legais de exequibilidade previstos no artigo 6/1 do DL 268/94, de 25/10 (apesar de se manter que o exequente não é um condomínio, no sentido de que não é - e não é - um prédio constituído em propriedade horizontal, mas considerando que é um condomínio para os efeitos daquele artigo 1438-A do CC)”, não sendo necessário, antes disso, constituir um novo condomínio com as fracções do CCB.

Já depois do recurso, o CCCB veio dizer que no apenso A, de embargos deduzidos pela outra executada, foi entretanto proferido acórdão do TRL que confirmou a verificação da autoridade do caso julgado, acórdão que quer juntar aos autos, ao mesmo tempo que, para contrariar o dito nesse acórdão, quer juntar uma sentença de 23/09/2015, proferida no procedimento cautelar 5634/14.3T2SNT-A, em que, com base nos factos provados, se teria concluído que o CCCB era um verdadeiro condomínio (aquilo que transcreve, como suporte da afirmação, são só factos provados).

O executado não apresentou contra-alegações.

\*\*\*

Questão que importa decidir: da admissibilidade da junção de duas decisões judiciais pelo CCCB; e a de saber se os embargos não deviam ter sido julgados procedentes.

\*\*\*

Os factos que importam à decisão desta questão são os seguintes, em síntese (estão provados por acordo das partes e são pressupostos pela decisão recorrida):

Há quatro edifícios contíguos entre si (A, B, C/D e E), cada um deles constituído em propriedade horizontal.

Cada um deles tem, entre outras, várias fracções destinadas ao exercício do comércio.

O CCB é composto pelas fracções destinadas ao exercício do comércio de cada um daqueles 4 edifícios.

Numa assembleia de lojistas (proprietários daquelas fracções) do CCB realizada em 14/06/1986 e documentada em acta foi aprovado um regulamento interno do CCCB e nomeada uma administração de condomínio.

As actas que serviram de base à execução 18926 são de 2012 e dizem respeito a valores de 2009 a 2012 e as actas que servem de título à execução 20572 são de 2019 e dizem respeito a valores de 2013 a 2017.

Exequente e executado não estão de acordo quando à existência de uma ligação funcional entre as fracções comerciais dos diversos edifícios: o CCCB diz que existe; o executado diz que as ligações entre as fracções são, também, fracções autónomas dos edifícios constituídos em propriedade horizontal, tal como consta do registo predial que não estão destinadas a ser corredores entre fracções. A falta de prova de tal facto não tem relevo para as questões a decidir. O mesmo se pode dizer de vários outros alegados pelo exequente e pelo executado.

\*\*\*

O fundamento da decisão recorrida é, em síntese, o seguinte:

A decisão proferida no processo 18926/13.0T2SNT e o acórdão que sobre a mesma recaiu, confirmando-a, com a conclusão de que inexistia título executivo, assentou, exclusivamente, no facto de o exequente não ser um condomínio. Ou seja, para as partes ora em confronto, o tribunal já decidiu que o exequente não é um condomínio. Não sendo um condomínio, não pode haver lugar a reunião da assembleia de condóminos e, por conseguinte, não se pode falar em actas da reunião da assembleia de condóminos, não lhes sendo, por isso, reconhecida força executiva ao abrigo da norma especial do artigo 6 do DL 268/94. Isto vale para as actas juntas como título executivo na execução 18926/13.0T2SNT assim como vale para as actas juntas como título executivo na execução de que dependem estes autos (que se reportam a valores de anos diferentes dos daquela). Embora não se verifique a excepção do caso julgado, tal não obsta a que se conclua pela autoridade de caso julgado material e é desta que se trata.

**Apreciando:**

**Antes de mais, esclareça-se que a expressão “excepção da autoridade do caso julgado” é contraditória.**

**O caso julgado manifesta-se sob dois aspectos: ou como um efeito negativo - a excepção do caso julgado -, impedindo que a mesma questão volte a ser julgada; ou como um efeito positivo - a autoridade do caso julgado -, impondo que uma questão dependente de uma outra tenha de ser decidida com base no já decidido, noutro processo, quanto a esta outra.**

**Assim, quando se verifica a excepção dilatória do caso julgado, impõe-se a absolvição da instância; se há um caso julgado cuja autoridade se impõe, então vai-se proferir uma outra decisão sobre uma outra questão, sendo que um dos pressupostos desta tem o sentido já definido pela decisão anterior.**

**Pelo que a autoridade do caso julgado não é uma excepção dilatória, é, antes, a invocação de uma decisão anterior para ter como antecipadamente resolvido um dos pressupostos de uma questão nova.**

**Ora, na decisão recorrida, não há uma recusa de apreciar uma questão por ela já ter sido apreciada, o que há é uma decisão sobre uma nova questão (também nesta execução não há título executivo), com base no já decidido num outro caso julgado entre as mesmas partes (o CCCB não é um condomínio). Não está se a excepcionar o caso julgado, está-se sim a invocar a autoridade daquilo que se considerou como já julgado: não há título executivo porque já foi decidido que o CCCB não é um condomínio e como tal não pode emitir os títulos previstos no DL 268/94.**

**\*\*\***

**Assim, o que importa no caso, para já, é saber se, para decidir que não há título executivo para a pretensão do exequente, se se podia ou não invocar a autoridade daquilo que se considerou já decidido na execução 18926.**

**O caso julgado tem a ver com aquilo que foi decidido, não com os fundamentos do decidido (como resulta dos artigos 91/2, 581/3 e 621, todos do CPC, e anotações de Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, CPC anotado, vol. 1.º, 4.ª edição, Almedina, 2021, reimpressão de 2017, e vol. 2.º, 3.ª edição, 2017, a esses artigos, e doutrina e jurisprudência aí citada, especialmente anotações 4 ao art. 91, páginas 205 a 207, e ao art. 581, páginas 593 a 597).**

**Ora, o que foi decidido na execução 18926, tendo em conta o objecto da execução, foi que não havia título executivo para a pretensão do CCCB, ou seja, que faltava um pressuposto processual específico da execução, pelo que esta não podia prosseguir. Ou seja, que o título**

apresentado (actas de 2012), relativamente àqueles valores (de 2009 a 2012), perante o proprietário daquela fracção, não era título executivo.

Quando o saneador recorrido, agora nos embargos à execução 20572, invoca a autoridade do caso julgado e julga os embargos procedentes, está a dizer que o título (de 2019) que serve de base à execução não é título executivo porque já está decidido que quem o emitiu não é um condomínio.

Ora, assim sendo, o que o saneador está a invocar são os fundamentos da anterior decisão (o CCCB não é um condomínio) e não a decisão em si (a deliberação de 2012 não serve de título executivo).

Ora, os fundamentos da decisão, já se disse, não fazem caso julgado.

Isto não põe em causa as ressalvas que a doutrina costuma colocar ao entendimento de que o caso julgado não se estende aos fundamentos da decisão, dizendo entre o mais que “o caso julgado há-de poder ser invocado quando a sua extensão aos fundamentos possa gerar contradição entre os fundamentos de duas decisões que seja susceptível de inutilizar praticamente o direito que a primeira decisão haja salvaguardado, de impor praticamente um duplo dever onde apenas um existe, ou de romper a reciprocidade entre o direito e o dever abrangidos pelo sinalagma” (sobre elas, desenvolvidamente, Lebre Freitas, por exemplo, em Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, CPC anotado, vol. 2.º, 3.ª edição, Almedina, 2017, páginas 596 e 597, onde está a passagem acabada de citar). Mas no caso dos autos não se verifica nenhuma destas hipóteses.

Assim, aquilo que foi invocado como caso julgado não o é.

Pelo que não há autoridade que dele possa ser inferida.

Pelo que o fundamento da decisão recorrida está errado.

\*\*\*

O saneador recorrido considerou implicitamente que não havia título executivo com um fundamento (autoridade do caso julgado) que, já se viu, estar errado.

Mas por trás desse fundamento está um outro (também por ele referido) e este outro está certo: o CCCB não é um condomínio pelo que as deliberações que a assembleia dos seus associados toma não consubstanciam o título executivo previsto no art. 6/1 do DL citado.

Posto isto,

Um condomínio é, subjectivamente, o conjunto de todos os condóminos de um edifício constituído em propriedade horizontal.

A propriedade horizontal é um direito real, eficaz erga omnes.

O art. 1438-A do CC, aditado pelo DL 267/1994, de 25/10, estende “o âmbito de incidência do

**instituto” (do preâmbulo do DL) da propriedade horizontal que passou a poder dizer respeito 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.**

**Trata-se ainda de propriedade horizontal - um subtipo de propriedade horizontal -, com a particularidade de dizer respeito a um conjunto de edifícios e não só a um.**

**É pois também um direito real, a que é inerente “[...] a sujeição ao princípios da taxatividade” que “significa não apenas que só são admitidas as figuras de natureza real que o legislador previu, e com o conteúdo que ele estabeleceu para cada uma delas, mas também que um estatuto de natureza real não pode aplicar-se a situações ou relações jurídicas diferentes daquelas para as quais foi instituído” (do ac. do STJ e anotação ao mesmo, referidos abaixo).**

**As fracções dos lojistas do CCB não pertencem a uma propriedade horizontal autónoma, repartindo-se por parte de cada um daqueles edifícios constituídos em propriedade horizontal. O conjunto dos seus titulares forma apenas uma associação dos proprietários de parte dessas fracções, não um condomínio. A constituição deste, por negócio jurídico, tem de observar o disposto nos artigos 1417 e 1418 do CC, não sendo para o efeito suficiente uma acta de uma reunião em que os titulares de algumas das fracções de vários edifícios constituídos em propriedade horizontal se reúnem e aprovam um regulamento de “condomínio.”**

**O art. 6 do DL 268/94 permite que uma deliberação de uma assembleia de condóminos constitua um título executivo. Está-se, por isso, perante um título emitido no âmbito de uma assembleia de titulares de um direito real a que a lei, tendo em conta a natureza deste direito e a organização e garantias que estão por trás dele, atribui força executiva excepcional (como resulta do art. 703/1-d do CPC), quanto às despesas relativas às partes comuns dos edifícios onde se situa o CCCB, que são “obrigações propter rem, porquanto se fundam no estatuto real da propriedade horizontal” (do parecer referido abaixo).**

**Como o conjunto dos proprietários das fracções que compõem o CCB não é um condomínio, aquela norma não se lhes aplica.**

**E não há razões para estender essa norma excepcional às deliberações tomadas por aquela associação de proprietários, com eficácia inter partes, por não haver qualquer analogia entre esta e a assembleia dos proprietários de todas as fracções de um condomínio, cujas deliberações têm eficácia erga omnes.**

**Como se diz no parecer referido abaixo, “o artigo 6 do DL 268/94 [...] não se aplica às actas da reunião de lojistas, quer por falta de fundamento legal para essa extensão, quer pela falta da identidade de razão entre a administração de um centro comercial [...] e a administração de um edifício dividido em propriedade horizontal num título constitutivo sujeito a escritura pública e**

**inscrito no registo predial.”**

**Assim, não há, efectivamente, título executivo que possa servir de base a esta execução, pelo que os embargos tinham de proceder (artigos 731 e 729/-c do CPC), como foi julgado.**

**[o que antecede tem em conta e segue o exposto em: Fernanda Paula Oliveira e Sandra Passinhas, Loteamentos e propriedade horizontal: Guerra e Paz!, publicado na RevCedoua, 1.2002, páginas 45 a 77, especialmente páginas 54 e seguintes [onde a norma do art. 1438-A do CC é detidamente analisada, o que põe em causa a afirmação do CCCB, feita na contestação, de que a norma ainda não foi suficientemente estudada; foi-o e isso muitos anos antes do parecer junto aos autos - consultável on-line: <http://hdl.handle.net/10316.2/5738>]; ac. do STJ de 09/03/2004, proc. 03A4204; anotação a este acórdão feita pelo Prof. M. Henrique Mesquita, na RLJ 135/3938, páginas 314 a 324 [o acórdão também foi anotado, favoravelmente, por Ana Afonso, Funcionamento de centro comercial em edifício submetido ao regime de propriedade horizontal, em Cadernos de Direito Privado, nº. 9 Janeiro/Março de 2005, mas, no que se refere à questão dos autos, em termos muito sucintos]; ac. do STJ de 21/05/2009, proc. 08B1734 [este acórdão parte da posição do ac. do STJ 08B3011, referido mais à frente, subscrito pelo 2.º adjunto, mas acrescenta: “Necessário sem qualquer dúvida é que o regime seja instituído em relação ao conjunto de edifícios, nos termos em que o artigo 1417 o prevê. Na falta de um título constitutivo, e da definição dos elementos dele imperativamente constantes (artigo 1418), o condomínio não pode funcionar; e naturalmente que nenhum “condómino” pode ser compelido a participar em encargos comuns”]; ac. do TRL de 17/02/2011, proc. 349215/09.4YIPRT.L1-2; ac. do TRL de 27/10/2011, proc. 8903/09.0T2SNT.L1-2; ac. do TRL de 27/04/2017, proc. 18926/13.0T2SNT.L1-2 [está junto com a petição de embargos do apenso A]; ac. do TRL de 12/12/2017, proc. 17030/13.5T2SNT.L1-1; parecer de 27/02/2018, da Professora Sandra Passinhas, Sobre a aplicação do regime da propriedade horizontal ao Centro Comercial Babilónia; anotações de Ana Maria Morais Antunes e Rodrigo Moreira ao art. 1438-A do CC, Comentário, Direito das Coisas, UCP/FD/UCE, Out2021, págs. 538 a 545, especialmente 4II, 5I, 6III, 8 e 9I e II [onde falam do alargamento do objecto possível do direito de propriedade horizontal e de autorização da constituição da propriedade horizontal].**

**Contra alguns dos pressupostos agora adoptados e conclusões aqui tiradas, vejam-se, entre outros, os acórdãos do STJ de 16/10/2008, proc. 08B3011 [mas o relator deste acórdão subscreve o ac. do STJ, posterior, de 21/05/2009, como assinalado acima]; do STJ de 27/10/2011, proc. 1753/03.0TBPVZ.P1.S1 (só o sumário, no sítio do STJ); do TRP de 16/10/2012, proc. 1859/11.1YYPR-T-B.P1; do TRL de 02/03/2017, proc. 17483-13.1T2SNT.L1-8; do TRL de 25/01/2018, proc. 18829/13.8T2SNT.L1-6; do TRL de 05/12/2019, proc. 275/17.6T8AMD.L1-6 [junto aos autos com a contestação do CCCB]; e do TRL de 09/09/2021, proc. 20315/19.3T8SNT-B.L1-2.**

**Quer num sentido, quer noutro, exequente e executado citam vários outros acórdãos, mas eles**

não estão publicados. O CCCB diz que a posição que defende “constitui[...] jurisprudência pacífica dos tribunais superiores desde Janeiro de 2018, inclusive”. Mas, desde tal data apenas refere dois acórdãos do TRL nesse sentido (que são dois dos acima mencionados).

\*\*\*

O art. 651/1 do CPC admite a junção de documentos, em dadas condições, nas alegações do recurso. Não admite articulados supervenientes ao recurso. O art. 651/2 do CPC admite a junção de pareceres depois disso, em dadas condições, mas um acórdão e uma sentença não são pareceres.

Assim, não se admite nem o articulado superveniente nem a junção das duas decisões. O CCCB será condenado numa multa pela apresentação destas decisões (art. 443/1 do CPC).

\*\*\*

Pelo exposto, julga-se o recurso improcedente, mantendo-se, embora com fundamento diverso, o saneador sentença recorrido, com o sentido que lhe foi atribuído neste acórdão, isto é, de julgar procedentes os embargos por falta de título executivo, com a consequente extinção da execução (art. 732/4 do CPC).

Custas do recurso, na vertente de custas de parte, pelo CCCB (que é quem perde o recurso).

Retire/oculte do processo o articulado e decisões apresentadas em 11/11/2021 pelo CCCB, indo este condenado em ½ UC de multa.

Lisboa, 27/01/2022

**Pedro Martins**

**Inês Moura**

**Laurinda Gemas**

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