

## TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO | CÍVEL

### Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
3361/09.2TBPVZ.P1	30 de novembro de 2015	Manuel Domingos Fernandes

### DESCRITORES

Propriedade horizontal > Condomínio > Personalidade judiciária

### SUMÁRIO

I - Ainda que se trate de um só edifício, mas cuja configuração integre uma estrutura que se possa autonomizar em relação aos demais prédios, é possível constituir-se uma assembleia restrita de condóminos, com poderes administrativos para essa mesma estrutura a par do condomínio que pode e deve existir para o edifício como unidade predial.

II - E, para esse efeito não é necessário que no título constitutivo da propriedade horizontal venham definidas as especificações que integram de modo autónomo esse mesmo edifício.

III - A falta de personalidade judiciária não pode ser sanada pelo recurso à excepção do abuso de direito.

### TEXTO INTEGRAL

Processo nº 3361/09.2TBPVZ.P1-Apelação

Origem: Tribunal Judicial de Póvoa de Varzim-2º Juízo Competência Cível

**Relator:** Manuel Fernandes

1º Adjunto Des. Rita Romeira

2º Adjunto Des. Caimoto Jácome

**Sumário:**

I- Ainda que se trate de um só edifício, mas cuja configuração integre uma estrutura que se possa autonomizar em relação aos demais prédios, é possível constituir-se uma assembleia restrita de condóminos, com poderes administrativos para essa mesma estrutura a par do condomínio que pode e deve existir para o edifício como unidade predial.

II- E, para esse efeito não é necessário que no título constitutivo da propriedade horizontal venham definidas as especificações que integram de modo autónomo esse mesmo edifício.

III- A falta de personalidade judiciária não pode ser sanada pelo recurso à excepção do abuso de direito.

\*

**I-RELATÓRIO**

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

**Condomínio do Edifício ...**, com sede na ..., nº ... Póvoa de Varzim intentou contra **B..., Lda** com sede na ..., nº .., C/V Esq., Lisboa, acção declarativa com processo ordinário, peticionando a sua condenação na eliminação dos defeitos existentes no edifício que foi objecto da sua intervenção no âmbito do contrato de empreitada celebrado entre ambas.

\*

Devidamente citada, veio a Ré contestar alegando ter procedido à resolução do contrato celebrado com o Autor e ainda excepcionar a caducidade do direito de denúncia dos defeitos bem como da sua eliminação, pugnando, a final, pela improcedência da acção.

\*

Replicou o Autor e, após ter feito a ampliação do pedido e da causa de pedir, concluiu como na petição inicial.

\*

A Ré ainda apresentou tréplica solicitando o indeferimento da ampliação do pedido e da causa de pedir.

\*

Procedeu-se à elaboração de despacho saneador, com organização da matéria assente e da base instrutória que não foi objecto de qualquer reclamação, precedido tal despacho daquele que admitiu a ampliação do pedido e da causa de pedir.

\*

Após a realização das diligências de prova requeridas pelas partes foi agendada e audiência de julgamento.

\*

Na data para ela designada e após a sua abertura veio a Ré invocar a ilegitimidade do Autor por carecer de personalidade judiciária.

Alegou para tal que o conjunto de fracções agrupadas sob a denominação de Condomínio do Edifício ... não representa a totalidade da propriedade horizontal do imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial da Póvoa de Varzim sob o nº 2462/19970303 da freguesia da Póvoa de Varzim, pois que, analisando a certidão do registo predial verifica-se que o imóvel em causa está constituído em propriedade horizontal e integra além da parte habitacional o centro comercial, por conseguinte, o denominado Condomínio do Edifício ..., por ser

relativo apenas a uma parte das fracções autónomas e das partes comuns que integram o imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial da Póvoa de Varzim sob o nº 2462/19970303 da freguesia da Póvoa de Varzim, não tem personalidade judiciária o que constitui uma excepção dilatória de conhecimento oficioso e determina a absolvição da instância.

\*

Respondeu o Autor pugnando pela improcedência da excepção e pela admissibilidade da constituição de condomínios relativamente a parte do prédio constituído sob uma única propriedade horizontal.

\*

Conhecendo da invocada excepção o tribunal concluiu pela falta de personalidade jurídica do Autor e absolveu a Ré da instância.

\*

Não se conformando com o assim decidido veio o Autor interpor o presente recurso concluindo as suas alegações pela forma seguinte:

- 1.- O Recorrente não se conforma com a decisão recorrida;
  - 2.- Existe diferente jurisprudência e acórdãos, atinentes a outros tantos blocos da referida propriedade horizontal, que reconheceram a personalidade judiciária de administrações compartimentadas de blocos da mesma propriedade horizontal.
  - 3.- A unidade do título constitutivo de propriedade horizontal não exclui o funcionamento de mais do que um condomínio.
  - 4.- Não se pode falar de inexistência do condomínio, ou de falta de personalidade, pois que a estrutura de condomínio existe e está correlacionada com as deliberações dos condóminos nesse sentido.
- 3- Referindo-se o próprio título de constituição de propriedade horizontal

(escritura pública) a um conjunto habitacional e centro comercial, composto de cave, subnível e rés-do-chão, constituindo o subnível e rés-do-chão o centro comercial interligados por escadas interiores e o rés-do-chão constituído por três torres: uma a nascente de três andares, formada por dois blocos e outra a poente, de cinco andares composta por dois blocos e outra sul composta por um único bloco, é possível ao abrigo do art. 1438.º-A do CC constituir condomínios separados e autónomos correspondentes a cada uma das torres do conjunto habitacional, bastando para tal uma deliberação em assembleia de condóminos nesse sentido, de forma a tornar mais eficaz a gestão de cada uma das torres que integram o complexo, sendo certo que relativamente a cada um dos blocos que as compõem, se verificam os demais requisitos legais da propriedade horizontal enunciados no art. 1417.º e 1418.º do C. Civil.

4- E havendo já uma administração (de facto) relativamente a uma dessas torres não se pode falar que haja inexistência jurídica de tal condomínio, quando de facto existem todas as condições estruturais para a legalização autónoma de tal condomínio.

5- O condomínio do Autor reporta-se a parte daquele prédio que tem entrada pelo n.º... da Avenida .../..., correspondente à torre sul, perfeitamente autonomizada na propriedade horizontal, constituído pelas fracções DP a FV com 55 fracções autónomas e partes comuns que compõem e constituem a totalidade da propriedade horizontal, tal qual resulta do título constitutivo da mesma.

6- Nesse sentido vejam-se os Dr.s Rodrigues Pardal e Dias da Fonseca (Da Propriedade Horizontal no Código Civil e Legislação Complementar), 6.ª ed., 125, falando, não em mais do que um “edifício”, mas em zonas ou torres de um “edifício”. E logo frisam que o título constitutivo “deve assinalar devidamente cada zona ou torre e suas fracções autónomas e respectivas partes comuns”.

7- Nos termos do disposto do artigo 1438.º A do Código Civil, o regime da propriedade horizontal pode ser aplicado, com as necessárias adaptações, a

conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectas ao uso de todas ou de algumas unidades ou fracções que os compõem.

8- Esta disposição tem por escopo a integração no regime da propriedade horizontal do conjunto de edifícios em situação de interdependência das fracções ou edifícios e da sua dependência funcional das partes comuns, estas por envolverem as essenciais características do condomínio.

9- A nossa legislação consigna deste modo uma dualidade de regimes da propriedade horizontal, um relativo ao conjunto de edifícios com as aludidas características, e o outro concernente a edifícios não integrados em conjuntos, ou seja, os fraccionados. Acresce, como bem é referido pela nossa melhor jurisprudência, quando é muito extenso o número de fracções prediais envolvidas, é o caso sub judicie, pode configurar-se o interesse de todos os condóminos na sua divisão para efeitos de administração.

10- Não há qualquer proibição legal nessa divisão, atribuindo a lei à assembleia de condóminos ou ao administrador a aprovação do regulamento do condomínio, o qual se destina a disciplinar o uso, a fruição e a conservação das partes comuns, ou seja, relacionado com a administração destas-art.º 1429.º- A CC.

11- Por outro lado, em situações de propriedade horizontal de edifícios integrados por blocos, em que algum ou alguns deles é servido por partes comuns que lhe são exclusivamente próprios, ou seja, que não sirvam funcionalmente outros blocos, como é o caso, não há qualquer proibição legal de que todos os condóminos aprovelem a administração autónoma relativa a tais blocos.

12- Ademais, não existe qualquer norma no sentido de que a referida solução só possa ser admitida no caso de o título constitutivo da propriedade horizontal especificar os elementos relativos a cada um dos aludidos blocos prediais, mormente, as fracções em que se decompõem e as partes comuns que lhe

estão afectas.

13- De resto, nem tal se justificaria, porque as questões que se prendem com a regulamentação do uso, fruição e conservação de partes comuns não têm, em tais casos, de constar do título constitutivo da propriedade horizontal-art.º 1429.º-A CC.

14- Mais representa o condomínio Autor um bloco com funcionalidade própria, com fracções autónomas e partes comuns próprias, não havendo, por isso, fundamento legal para que a globalidade dos condóminos não possa deliberar a constituição de autónomos órgãos de administração

15.- E, ao decidir pela procedência de tal excepção, violou a Mma. Juiz do Tribunal a quo, na sua interpretação e aplicação, o disposto aos artigos 1414.º, 1429.º- A e 1438.º-A do C.C. e artigo 6.º, alínea e) do C.P.C..

Sem prescindir,

16.- A Ré celebrou com o Autor um contrato de empreitada e recebeu do Autor o preço de mais de € 200.000,00, correspondente a tal obra que executou com imperfeição e vícios.

17.- A Ré veio invocar a excepção de falta de personalidade judiciária do Autor já depois de ter sido elaborado saneador e realizada prova pericial, e após ter recebido o preço da obra que executou com vício, por forma a eximir-se às suas obrigações.

18.- Ora, o aproveitamento, em tais condições, da excepção de falta de personalidade, constitui manifesto abuso de direito, importando, assim, manter existentes os direitos do condomínio, ainda que contra legem.

19.- Pelo que foi violado, na sua interpretação e aplicação, o disposto ao artigo 334.º do Código Civil.

\*

Não foram apresentadas contra-alegações.

\*

Corridos os vistos legais cumpre decidir.

\*

## **II- FUNDAMENTOS**

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação do recorrente, não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento oficioso-cfr. artigos 635.º, nº 4, e 639.º, nºs 1 e 2, do C.P.Civil.

\*

No seguimento desta orientação são duas as questões que importa apreciar e decidir:

**a)- saber se o Autor tem, ou não, personalidade judiciária;**

**b)- saber se se verifica a excepção de abuso de direito.**

\*

## **A)- FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO**

A matéria factual a ter em conta para a questão colocada no presente recurso é que a que vem enunciada no relatório supra e que aqui se dá por reproduzida para todos os legais efeitos e ainda a seguinte:

1º)- O prédio descrito na Conservatória do Registo Predial da Póvoa de Varzim sob o nº 2462 e inscrito na matriz sob o artigo 6.419, constituído em propriedade horizontal, encontra-se implantado e a confrontar com a Avenida ..., do Norte, com C... e outros, do Sul, com o ... do Nascente, e com a D..., Lda, do Poente, sendo composto, de acordo com o título constitutivo da propriedade

horizontal do imóvel, por um edifício habitacional e centro comercial, composto de cave, subnível, rés-do-chão e 13 andares, integrando no seu conjunto 164 fracções autónomas (cfr. certidão do registo predial e bem assim da escritura de propriedade horizontal, junta aos autos);

2º)- O subnível do rés-do-chão do prédio, interligado por escadas interiores corresponde ao Centro Comercial de que fazem parte as lojas correspondentes às fracções “C” a “BZ”;

3º)- A partir do rés-do- chão o referido imóvel é constituído por três torres, a saber: uma a nascente de três andares, formada por dois blocos e outra a poente, de cinco andares, também composta por dois blocos e ainda outra a sul, de um só bloco com 13 andares;

4º)- O edifício “...” reporta-se a parte daquele prédio que tem entrada pelo n.º ... da Avenida .../..., correspondente à torre sul constituído pelas fracções DP a FV com 55 fracções autónomas.

5º)- As fracções existentes no referido edifício têm saída para a via pública através de parte comum;

6º)- A administração do intitulado “**Condomínio do Edifício ...**” referente ao edifício mencionado em 4º) vem funcionando, pelo menos, desde 10 de Fevereiro de 2001 (cópia de acta junta aos autos a fols. 61).

\*

### **III. O DIREITO**

Como supra se referiu a primeira questão que vem colocada no presente recurso prende-se com:

**a)- saber se o Autor carece, ou não, de personalidade judiciária.**

Analizando.

Como decorre da decisão recorrida aí se entendeu que, tendo as fracções existentes no “bloco” aqui em causa saída para a via pública através de parte comum, e não estando prevista a divisão específica de qualquer parte (comum) em relação a qualquer um dos blocos, ou zonas comerciais, não se mostrar possível, face àquela “comunhão”, a criação de condomínios diversos, na medida em que há partes comuns a todos os blocos e, relativamente às mesmas, podem sobrepor-se as decisões das diferentes assembleias.

Com este entendimento não concorda o Autor recorrente por, em suma, defender que a unidade do título constitutivo de propriedade horizontal não exclui o funcionamento de mais do que um condomínio.

Quid iuris?

A personalidade judiciária, enquanto pressuposto processual positivo e que respeita ao processo no seu todo, de tal sorte que, na sua falta, o juiz só pode e deve declarar isso mesmo, abstendo-se de decidir sobre o mérito da demanda trazido juízo [artigos 278.º, nº 1 al. c) e 608.º, nº 1 do CPCivil], nos termos da lei adjectiva civil (artigo 11.º, nº. 1 do citado diploma) consiste na susceptibilidade de ser parte processual-na possibilidade de requerer ou contra si ser requerida, em próprio nome, qualquer das providências de tutela jurisdicional reconhecidas na lei).

O critério geral fixado na lei adjectiva civil para se apurar da personalidade judiciária é o da coincidência, correspondência ou equiparação, segundo o qual a personalidade judiciária é concedida a quem tenha personalidade jurídica (artigo 11.º, nº 2 do CPCivil).

Assim, todo o ente juridicamente personalizado tem igualmente personalidade judiciária, activa ou passiva.

Todavia, a lei contempla, critérios de atribuição da personalidade judiciária tendentes à sua extensão, a quem não goza de personalidade jurídica, ou seja, no ensinamento do Prof. Antunes Varela[1], “uma forma expedita de acautelar a defesa judiciária de legítimos interesses em crise, nos casos em que haja

qualquer situação de carência em relação à titularidade dos respectivos direitos (ou dos deveres correlativos).”

Deste modo, para lá do enunciado critério sustentado na correspondência, coincidência ou equiparação entre a capacidade de gozo de direitos e a personalidade judiciária, o nosso ordenamento jurídico consagra o critério da diferenciação patrimonial e o critério da afectação do acto[2], estendendo a personalidade judiciária a determinados patrimónios autónomos, designadamente, ao condomínio resultante da propriedade horizontal, relativamente às acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador [artigo 12.º al. e) do CPCivil].

Entre nós, a doutrina[3] considerando que a propriedade horizontal se traduz (artigos 1420.º e 1421.º do Código Civil) na coexistência dum direito real de propriedade singular, que tem por objecto fracção autónoma do edifício, com um direito de compropriedade que tem por objecto as partes comuns mencionadas no artigo 1421.º do Código Civil (conjunto de direitos que é incidível-nº 2 do citado artigo 1420.º do mesmo diploma legal), entende que o condomínio “é a figura definidora da situação em que uma coisa materialmente indivisa ou com estrutura unitária pertence a vários titulares, mas tendo cada um deles direitos privativos ou exclusivos de natureza dominial-daí a expressão condomínio-sobre fracções determinadas” e, nesta medida, dever-se-á estender a personalidade judiciária a este determinado património autónomo.

O conceito de condomínio consubstanciado no nosso ordenamento jurídico resulta, pois, do desiderato de diferenciar as situações de propriedade horizontal das de simples contitularidade ou comunhão sobre a coisa indivisa.

O condomínio tem personalidade judiciária, nos termos consignados no aludido artigo 12.º al. e) do CPCivil, relativamente às acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador, isto é, tem o condomínio a susceptibilidade de ser parte em Juízo, quer do lado activo, quer do lado passivo, em todas as demandas que se inserem no âmbito dos poderes do administrador (as partes

comuns do edifício constituído em propriedade horizontal são administradas pela assembleia de condóminos e por um administrador [art.º 1430.º n.º 1 do Código Civil)].[4]

Assente que está que o condomínio, enquanto tal, tem personalidade judiciária, cumpre aferir se, no caso dos autos, o Autor, pode ser, ou não, considerado condomínio.

Importa, todavia, para melhor enquadramento jurídico da questão em apreço, tecer umas pequenas notas sobre a estrutura básica do regime da propriedade horizontal.

Nos termos do artigo 1417.º do Código Civil, a propriedade horizontal “pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.”

Conforme já enunciamos, a propriedade horizontal é uma figura típica dos direitos reais em que cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.

O conjunto dos dois direitos é incindível, ou seja, nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio do condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição, como decorre inequivocamente da lei.

Como referem Pires de Lima e Antunes Varela, “O que verdadeiramente caracteriza a propriedade horizontal é, pois, a fruição de um edifício por parcelas ou fracções independentes, mediante a utilização de partes ou elementos afectados ao serviço do todo. Trata-se, em suma, da coexistência, num mesmo edifício, de propriedades distintas perfeitamente individualizadas, ao lado da compropriedade de certos elementos, forçadamente comuns”.

Sobre a natureza jurídica da propriedade horizontal ensina José Oliveira Ascensão[5], tratar-se de “um novo direito real, caracterizado por resultar de um complexo incindível de propriedade e compropriedade das partes comuns”.

Outrossim, caracteriza a propriedade horizontal como uma propriedade especial: “Entre a propriedade e a compropriedade, a propriedade é o fundamental, sendo a compropriedade meramente instrumental. Escopo da propriedade horizontal não é criar situação de comunhão: é permitir propriedades separadas, embora em prédios colectivos. Sendo assim, há nuclearmente uma propriedade, mas que é especializada pelo facto de recair sobre parte da coisa e de envolver acessoriamente uma comunhão sobre outras partes do prédio”.

Por outro lado, só podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública (artigo 1415.º do Código Civil).

No título constitutivo deverão estar especificadas as partes do edifício correspondentes às várias fracções, por forma a que estas fiquem devidamente individualizadas e fixado o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio, sob pena de acarretar a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal e a sujeição do prédio ao regime da compropriedade, pela atribuição a cada consorte da quota que lhe tiver sido fixada nos termos do artigo 1418.º do Código Civil ou, na falta de fixação, da quota correspondente ao valor relativo da sua fracção (artigos 1415.º a 1418.º do Código Civil).

O artigo 1421.º do Código Civil, estabelece, por seu turno, e de forma imperativa quais as partes consideradas comuns do edifício e aquelas que o possam vir a ser, ou seja, possam entrar na comunhão, de acordo com o título constitutivo, podendo ainda neste ser afectado o uso exclusivo a um dos condóminos de certas zonas das partes comuns.

Assim, são obrigatoriamente comuns a todos os condóminos: o solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio; o telhado ou os terraços de cobertura, ainda

que destinados ao uso de qualquer fracção; as entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos; as instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes. E presumem-se ainda comuns: os pátios e jardins anexos ao edifício; os ascensores; as dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro; as garagens e outros lugares de estacionamento; em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

Antes da alteração do regime da propriedade horizontal por via do Decreto-Lei nº 267/94, de 25 de Outubro, com efeitos a partir de 1 de Janeiro de 1995, ao direito de propriedade horizontal **derivado do título constitutivo relativo à unidade de edifício correspondia unidade de regime.**

Todavia, aquele diploma inseriu no CCivil o artigo 1438.º-A, segundo o qual, o regime da propriedade horizontal 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 de algumas unidades ou fracções que os compõem.

Conforme resulta do preâmbulo do mencionado diploma, o escopo desta alteração visou a integração no regime da propriedade horizontal do conjunto de edifícios em quadro de interdependência das fracções ou edifícios e da sua dependência funcional das partes comuns, estas por envolverem as essenciais características do condomínio.[6]

Trata-se de situações consubstanciadas em conjuntos imobiliários afectados a determinados fins, cuja realização depende da existência de partes comuns a cada um deles, como é o caso, por exemplo, das garagens ou de outros locais de estacionamento e das piscinas.

Temos, assim, uma dualidade de regimes da propriedade horizontal, um relativo ao conjunto de edifícios com as referidas características, e o outro concernente a edifícios não integrados em conjuntos, ou seja, os ditos

fraccionados.

No primeiro caso, deve o respectivo título constitutivo especificar os edifícios integrantes do conjunto, em termos de expressão das fracções autónomas componentes de cada um deles.

No segundo, não impõe a lei, nem o impõe a natureza das coisas, por exemplo quando o edifício é composto por blocos, que o título constitutivo inclua a mencionada especificação.

Não tem sido pacífica a solução dada à questão de saber da legalidade da constituição de mais de um condomínio, com administração própria, para gerir as partes comuns que só servem uma zona do edifício, não obstante a constituição de uma só propriedade horizontal.

Com efeito, como se dá nota na decisão recorrida, são duas as correntes jurisprudenciais que a este propósito se evidenciam.

Uma delas, prevê a possibilidade da organização de vários condomínios para um mesmo prédio, desde que se trate de partes desse prédio que estão devidamente delimitadas e definidas fisicamente, com entradas próprias, com zonas comuns próprias, sejam “torres”, “blocos” ou “conjuntos de fracções”, fazendo assentar tal entendimento na conjugação dos artigos 1414.º e 1415.º do Cód. Civil, neste sentido vide acórdãos do STJ de 16/10/2008[7] e de 27/10/2011 (cuja cópia em relação a este último foi junta a estes autos mas que também se encontra sumariado na Col. Jur, Ano ano XIX, tomo III, pág. 280) e acórdãos desta Relação de 31/3/2008 e de 16/10/2012.[8]

Aliás, importa, **enfatizar que os três primeiros, dos referidos acórdãos, dizem respeito ao condomínio do “Edifício E...”, sito na ..., n.º .. e .., na Póvoa de Varzim, abrangendo 22 fracções do prédio referido em 1º da fundamentação factual) e o terceiro deles ao condomínio do “F...” também do mesmo imóvel e nos quais se concluiu pela existência dos referidos condomínios e, portanto, com personalidade judiciária.**

Em sentido oposto, defendem, entre outros, os acórdãos do Tribunal da Relação

do Porto de 24/5/2005[9] e de 11/3/2013[10], fazendo depender a possibilidade de formação de condomínios diferentes, da previsão expressa das respectivas especificidades (áreas próprias e comuns abrangidas) no título constitutivo da propriedade horizontal.

Também a nível doutrinal não tem sido uniforme a opinião sobre a solução a dar a esta problemática.

Com efeito, há quem admita que para os edifícios divididos em zonas ou torres dispondo cada uma delas de partes comuns do edifício em que aquelas se integram, como sejam entradas próprias para cada uma dessas zonas, possa existir possibilidade de formação de condomínios diferentes, sob condição de no título de constituição da propriedade horizontal se especificarem essas zonas ou torres, suas fracções autónomas e partes comuns.[11]

E há quem admita a solução para a situação da propriedade horizontal relativa a conjuntos de edifícios de proximidade ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou de algumas unidades ou fracções que os compõem, ou seja, nas situações previstas no artigo 1438.º-A do Código Civil.[12].

Torna-se evidente, que as situações da vida nem sempre se apresentam de uma forma linear e, por assim ser, a cada passo nos surgem situações que requerem um tratamento diferenciado e a que o direito não pode ficar indiferente.

Dentro deste princípio geral, sem dúvida que podem existir situações em que **a propriedade horizontal envolve não apenas um concreto edifício mas sim vários, ou seja, um conjunto imobiliário composto por mais que um bloco ou torre de edifícios.**

A questão que agora se coloca é se não existirá, nestas situações o interesse de todos os condóminos na sua fragmentação para efeitos de administração.

Ora, a lei não proíbe directamente essa fragmentação, e atribui à assembleia de condóminos ou ao administrador a aprovação do regulamento do condomínio no

caso de haver mais de quatro condóminos, o que tem a ver com a disciplina do uso, da fruição e da conservação das partes comuns, ou seja, com a administração destas (artigo 1429.º-A do Código Civil).

Acresce, decorrer da lei, com consequências a nível da participação dos condóminos nas despesas gerais com a gestão das coisas comuns, que nem todas estas a todos os condóminos interessam, nos seus vários aspectos (artigo 1424.º, nºs 2 e 3, do Código Civil).

Bom, mas poder-se-á objectar que o princípio da unidade do direito da propriedade horizontal implica a unidade absoluta de condomínio e de órgãos de administração em relação à generalidade dos edifícios de estrutura unitária, ou dos conjuntos de edifícios funcionalmente ligados por partes comuns, como é o caso da situação prevista no artigo 1438.º-A do Código Civil.

Todavia, no caso de situações de propriedade horizontal de edifícios integrados por blocos, como ocorre no caso vertente, em que algum ou alguns deles é servido por partes comuns que lhe são exclusivamente inerentes, ou seja, que não sirvam funcionalmente outros blocos, não se vê proibição legal de que todos os condóminos aprovelem a administração autónoma relativa a tais blocos, **sem prejuízo, como é natural, da coordenação com a administração geral nos pontos em que ela deva existir.**

Por outro lado, também não se vislumbra, no arquétipo legal subjacente a esta questão, norma no sentido de que a referida solução só possa ser admitida no caso de o título constitutivo da propriedade horizontal especificar os elementos relativos a cada um dos aludidos blocos prediais, designadamente as fracções em que se decompõem e as partes comuns que lhe estão afectas.

E, tal exigência não se justifica, **porque as questões que se prendem com a regulamentação do uso, fruição e conservação de partes comuns não têm, em tais casos, de constar do título constitutivo da propriedade horizontal** (artigo 1429.º-A do Código Civil).

Regressando ao caso em apreço, conforme resulta do próprio título de

constituição horizontal, a escritura de 21 de Abril de 1984, a propriedade horizontal foi constituída sobre um conjunto habitacional e centro comercial, composto de cave, subnível e rés-do-chão, que compõem toda a área de construção, constituindo o subnível e rés-do-chão o centro comercial, interligados por escadas interiores.

Estamos, pois perante um conjunto habitacional e centro comercial, composto por cave, subnível e rés-do-chão constituído por três torres dispondo cada uma delas as respectivas fracções e respectivas partes comuns, nomeadamente entradas para as fracções, (cfr. título de propriedade horizontal, que identifica como Torre Nascente-Bloco Um que fica junto da confrontação Sul, Torre Poente-bloco um que fica junto da confrontação poente e bloco dois a nascente do bloco um e Torre Sul Bloco único), conjunto este sobre o qual foi apenas constituído uma única propriedade horizontal.

Acontece que, não obstante a constituição de uma única propriedade horizontal, os condóminos, deliberando, podem perfeitamente autonomizar, para uma gestão mais eficaz, fazendo corresponder a cada um dos referidos blocos um condomínio.

Na verdade, não repugna que a administração desses blocos ou torres se faça através de condomínios separados e, isso, porque existe autonomia e também não se subverte o regime legal da propriedade previsto nos artigos 1417.º e 1418.º, solução que está, aliás, também em consonância, como já acima se referiu, com o que se dispõe no n.º 3 do artigo 1424.º do CCivil que estipula que as despesas relativas às partes comuns dos prédios que sirvam exclusivamente alguns dos condóminos ficam a cargo dos que dela se servem.

Relativamente às 55 fracções autónomas que compõem o edifício “...” prédio que tem entrada pelo n.º... da Avenida .../..., correspondente à torre sul constituído pelas fracções DP a FV, vem sendo exercida administração autónoma, pelo menos, desde Fevereiro de 2001, relativamente ao demais conjunto dos blocos.

Ora, como supra se referiu, estamos perante um espaço perfeitamente delimitado, com funcionalidade própria, com fracções autónomas e partes comuns próprias (cfr. a escritura de propriedade horizontal), pelo que não há fundamento legal para que a globalidade dos condóminos não possa deliberar a constituição de autónomos órgãos de administração.

Espaço esse, que constitui uma verdadeira estrutura de condomínio e de administração de partes comuns, e que a unidade do título constitutivo da propriedade horizontal também não exclui o funcionamento de mais de um condomínio, bastando para isso, como supra se referiu haver uma deliberação dos condóminos que traduza essa autonomia de administração de condomínio. A conclusão é, por isso, no sentido da legalidade da estrutura de condomínio do “Edifício ...” e de administração das partes comuns em causa.

\*

Destarte, terá de concluir-se não ocorrer a situação de inexistência jurídica ou falta de personalidade judiciária do Autor, pois que, o Condomínio do edifício “...” é passível de ser considerado como um verdadeiro condomínio (com quem, diga-se, o Réu recorrido contratou a realização das obras que estão na origem da presente demanda), porquanto, a estrutura legal de condomínio existe, nada impedindo, que os condóminos do referido edifício, os quais constituem um bloco ou parte do edifício devidamente delimitado constituam um condomínio autónomo, relativo às partes comuns exclusivas desse bloco, tal como o vêm fazendo há já alguns anos, **a par do que pode e deve existir para o edifício como unidade predial.**

\*

Procedem, desta forma as conclusões formuladas pelo apelante sob os números 1º a 15º e, com elas, o respectivo recurso, ficando, deste modo prejudicada a apreciação da outra questão acima equacionada.

Aliás, diga-se, que a questão do **abuso de direito** teria de ser circunscrita à falta de personalidade judiciária do Autor.

Ora, a falta de personalidade judiciária tem de **funcionar objectivamente**, não podendo, por tal mecanismo (abuso de direito) “criar-se” um ente que não pode ser parte. Ou seja, com base nesta argumentação, e no caso de improcedência da primeira questão colocada, nunca o recurso podia ter provimento.

\*

#### **IV-DECISÃO**

**Pelos fundamentos acima expostos, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em julgar a apelação interposta procedente por provada e, conseqüentemente, revogam a decisão recorrida que deve ser substituída por outra que conclua pela existência de personalidade judiciária do Autor, com a conseqüente tramitação subsequente dos autos.**

\*

Custas da apelação pela parte vencida a final e na proporção em que o for (artigo 527.º nº 1 do C.P.Civil).

\*

Porto, 30 de Novembro de 2015

Manuel Domingos Fernandes

Rita Romeira

Caimoto Jácome

---

[1] Cfr. Manual de Processo Civil, 2ª ed., págs. 110 e 111.

[2] Cfr. neste sentido, Miguel Teixeira de Sousa, apud, “Estudos Sobre o Novo Processo Civil, Lex, 2ª ed., 1997, págs. 136 e ss

[3] Cfr. por todos, Pires de Lima e Antunes Varela, apud, “Código Civil Anotado” Vol. III, 2ª ed., págs. 397 e 398.

[4] Cfr. neste sentido, José Lebre de Freitas, João Redinha e Rui Pinto, apud, “Código de Processo Civil anotado”, vol. I, 2ª ed., pág. 21.

[5] Cfr. Direitos Reais, 4.ª ed., pág. 408

[6] Ultrapassou-se, assim, no sentido afirmativo a dúvida de saber se seria ou não admissível à face da lei portuguesa anterior (nomeadamente tendo em conta o principio da tipicidade dos direitos reais) essa aplicação em situações em que (como escreve M. Henrique Mesquita in “Propriedade Horizontal in C. Civil Português in Revista de Direitos e Estudos Sociais Janeiro/Dezembro 1976 ano XXIII n.ºs1, 2, 3, 4 pag. 86) vários edifícios estão integrados num conjunto imobiliário afectado a determinado fim havendo elementos ou serviços comuns a todos eles, como jardins, piscinas, garagens, instalações gerais de água, luz, aquecimento, etc.

[7] In [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[8] In [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[9] In CJ, Ano XXXI, Tomo I, pág. 196 e ss.

[10] In [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[11] Cfr. Rodrigues Pardal e Dias da Fonseca “Da Propriedade Horizontal no Código Civil e Legislação Complementar”, Coimbra, 1988, páginas 123 a 126.

[12] Cfr. Sandra Passinhas “A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal”, Coimbra, 2002, páginas 233 e 234 e 277 a 283; e Aragão Seia “Propriedade Horizontal”, Coimbra, 2002, página 156.

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