



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA
CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA



SECÇÃO CÍVEL

Propriedade Horizontal e Condomínio

(2011-2025)



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

4276/07.4TBPTM.E1 – 17/02/2011

Relator: Alexandra Moura Santos – Adjuntos: João Gonçalves Marques e Eduardo Tenazinha

1 – A expressão ínsita no artº 6º nº 1 do DL 268/94 de 25/10: “contribuições devidas ao condomínio”, abarca tanto as “contribuições em dívida ao condomínio” (contribuições já apuradas) como as “contribuições que vierem a ser devidas ao condomínio” (contribuições futuras), desde que certas, exigíveis e líquidas (artº 802º do CPC) uma vez que estes três requisitos condicionam a admissibilidade da acção executiva, devendo estas características da obrigação exequenda já constar da acta da assembleia geral de condóminos.

2 – Não faz sentido restringir a força executiva apenas à acta em que se delibera o montante da quota-parte das contribuições que cabe a cada condómino pagar e não concedê-la à acta em que, por o condómino não ter pago, conforme o deliberado em assembleia anterior, se delibera sobre o montante da dívida e se encarrega o administrador de proceder à sua cobrança judicial.

*

318/10.4TBLLE.E1 – 30/06/2011

Relator: Bernardo Domingos – Adjuntos: Silva Rato e Abrantes Mendes

I – Para efectuar a cobrança executiva das contribuições devidas por um condómino relapso, não é necessário convocar uma assembleia de condóminos e fazer aprovar deliberação que faça a liquidação das quantias em dívida.

II – Basta a acta de assembleia de condóminos em que está exarada deliberação que aprovou as quotas mensais do condomínio pois ela, por si, acompanhada da alegação dos factos que demonstram estarem em dívida constitui título executivo contra o condómino que não tenha pago os montantes em causa, no prazo fixados. III – A acta, que aprovou o regulamento do condomínio, será também título executivo para a cobrança de quantias devidas a título de penalização pelo atraso no pagamento das contribuições dos condóminos, desde que tal resulte do Regulamento do Condomínio.

*

660/04.3TBPTM.E1 – 17/11/2011

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Lúcio e Alexandra Moura Santos

I – Na sentença o juiz deve pronunciar-se só sobre o que for pedido, tomando por base todos os factos oferecidos pelas partes relevantes para as respectivas pretensões e decidindo só com base nesses elementos, sob pena de nulidade da sentença por excesso de pronúncia.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

II – A pronúncia não é exorbitante ou excessiva quando o juiz, servindo-se dos factos trazidos aos autos pelas partes desenvolve, a partir da interacção lógica e temporal destes, razões ou argumentos que as partes não invocaram.

III – O regime legal aplicável aos defeitos de construção de imóvel de longa duração, quando o vendedor tenha sido o seu construtor, é o previsto no artº 1225º, do Código Civil.

IV – Impede a caducidade do exercício em juízo do direito à eliminação dos defeitos denunciados, o reconhecimento pelo vendedor-construtor da existência de defeitos e a declarada vontade de os reparar.

*

1029/06.0TBLLE – 19/01/2012

Relator: João Gonçalves Marques – Adjuntos: Eduardo Tenazinha e Ribeiro Cardoso

1 – Face ao disposto no artº 684 nº1 do CPC, pode o autor que tenha demandado vários réus e visto absolvidos todos eles, impugnar a decisão apenas quanto a alguns, excluindo os demais do recurso, assim como pode um réu demandado, em idêntica coligação, por vários autores e condenado em todos os pedidos, impugnar a decisão apenas relativamente a alguns deles, conformando-se com a decisão quanto aos outros.

2 – A parte que, tendo ficado total ou parcialmente vencida, não recorreu espontaneamente da decisão, apenas pode vê-la alterada interpondo recurso subordinado nos termos do artº 682º ou requerendo a ampliação do âmbito do recurso interposto pela contra-parte, nos casos previstos no artº 684-A, nºs 1 e 2 do mesmo diploma.

3 – Apresentando o edifício construído uma inclinação da vertical que põe em causa a sua estabilidade e a segurança das pessoas que nele habitam e que adquiriram as respectivas fracções, o dono da obra/vendedor está obrigado a executar as reparações pertinentes, no caso dos compradores optarem por exigir daquele a reparação da coisa.

4 – O vendedor só pode libertar-se da sua obrigação de reparar os defeitos se provar que os desconhecia, sem culpa, sendo que a culpa se presume, nos termos do art. 799º, nº 1 do CC.

*

981/09.9-A – 05/07/2012

Relator: Canelas Brás – Adjuntos: Jaime Pestana e Rosa Barroso

I – O abuso do direito constitui limite ao seu uso (artigo 334º C.Civil).



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

II – E excede os seus limites de uso a pretensão, da parte do executado, de que a Acta da Assembleia de Condóminos onde havia declarado que “mantém a posição de pagar no valor de € 33.524,00” não é título executivo bastante para fundar uma execução contra si, por tal valor, porquanto, após concedido o prazo de 10 dias para pagar, em vez de o fazer, como era seu compromisso, opta por vir a Juízo invocar que ali faltou uma deliberação da Assembleia sobre o tema.

*

551/11.1TBVRS.E1 – 12/07/2012

Relator: Alexandra Moura Santos – Adjuntos: Eduardo Tenazinha e Ribeiro Cardoso

1 – Sendo instrumental relativamente à acção declarativa, a restituição provisória de posse está igualmente sujeita ao prazo de caducidade previsto no artº 1282º do CC. Do mesmo modo é tal prazo aplicável ao procedimento cautelar comum possessório.

2 – Não constitui abuso de direito a invocação da excepção de caducidade do direito da requerente em sede de oposição à providência cautelar de restituição provisória de posse, tendo havido negociações entre as partes que se prolongaram para além do prazo de um ano a que se refere o artº 1282º do CC.

*

655/09.0TBABF.E1 – 17/11/2011

Relator: Mata Ribeiro – Adjuntos: Sílvio Sousa e Rui Machado e Moura

1 – A acta da assembleia de Condóminos devido ao facto de ser uma lei especial que lhe atribui força executiva, serve única e exclusivamente como título executivo contra o proprietário que deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.

2 – A exequibilidade do direito à prestação está dependente, por um lado, do dever de prestar estar consubstanciado num título, e por outro, da prestação se mostrar certa, líquida e exigível.

3 – A um documento particular só pode ser atribuída força executiva se do mesmo ressumbrar, adrede e inequivocamente, o acertamento e a vinculação para o executado da constituição ou reconhecimento de obrigações pecuniárias, sendo que no caso a acta dada à execução não se apresenta como título executivo negocial no âmbito do qual as partes em causa se vincularam ao que quer que fosse.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

3756/10.9TBSTB.E1 – 26/02/2012

Relator: Rosa Barroso – Adjuntos: Francisco Matos e José Lúcio

I – O artigo 1437.º n.º 3, reconhece legitimidade ao administrador quanto às acções relativas a questões de propriedade ou posse dos bens comuns, mas só se a assembleia lhe atribuir para o efeito poderes especiais, o que não está demonstrado nos autos.

II – Constatada a falta de poderes para representar os condóminos, impunha-se a notificação do Réu, para suprir o vício, querendo, em vez da imediata absolvição da instância.

*

1347/09.6TBPTM-A.E1 – 08/03/2012.

Relator: Bernardo Domingos – Adjuntos: Silva Rato e Abrantes Mendes

Em acção intentada por certo condomínio, reapresentado pelo respectivo administrador, os condóminos podem ser indicados como testemunhas e depor nessa qualidade porquanto não são partes na causa e conseqüentemente não são inábeis para depor.

*

3114/09.8TBSTB.E1 – 12/07/2012

Relator: Bernardo Domingos – Adjuntos: Silva Rato e Abrantes Mendes

I – As Directivas Comunitárias têm aplicação directa no ordem jurídica interna – mesmo entre particulares, ou seja, têm efeito horizontal -, mesmo que não transpostas ou transpostas em termos que as violem, desde que haja decorrido o prazo para a sua transposição e sejam suficientemente claras e precisas, se mostrem incondicionais e não estejam dependentes da adopção de ulteriores medidas complementares por parte dos Estados Membros.

II – A Directiva 1999/44/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, foi transposta para o direito interno pelo DL nº 67/03 e embora este estenda a sua disciplina à venda de bens imóveis, aquela não pode ser invocada pelos particulares quer no «efeito directo vertical, quer no horizontal» quando estejam em causa bens imóveis, porquanto ela apenas regula certos aspectos da venda de bens de consumo e das garantias a ela relativas, sendo que os bens de consumo abrangidos na definição da própria Directiva, são apenas certos bens móveis corpóreos.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1356/10.2TBABF.E1 – 08/11/2012

Relator: Bernardo Domingos – Adjuntos: Silva Rato e Abrantes Mendes

I – A nulidade da sentença por omissão de pronúncia, pressupõe, que a questão tenha sido suscitada perante o Tribunal ou que a mesma seja do conhecimento oficioso e este não tenha conhecido da mesma.

II – Se isso não acontece, é impossível verificar-se a aludida nulidade da sentença.

III – Sendo a dita questão foi suscitada apenas no recurso, não pode o Tribunal superior conhecer dela, a menos que seja do conhecimento oficioso.

*

2620/11.9TBPTM.E1 – 08/11/2012

Relator: Ribeiro Cardoso – Adjuntos: Acácio Neves e Bernardo Domingos

1 – Apenas a falta absoluta de fundamentos e não a fundamentação deficiente ou incorrecta integra a nulidade cominada no art. 668º, nº 1 al. b) do Código de Processo Civil;

2 – O valor das acções para destituição do administrador do empreendimento turístico, é o da alçada da relação mais um cêntimo, uma vez que estão em causa valores insusceptíveis de tradução patrimonial;

3 – Aos empreendimentos turísticos em propriedade plural legalmente constituídos em data anterior à da entrada em vigor do DL 39/2008 de 7/03, aplica-se, no que tange à administração do empreendimento, destituição e nomeação do administrador, as normas do DL 167/97 de 4/07;

4 – Para que o tribunal possa conhecer do pedido de destituição do administrador em acção intentada nos termos dos arts. 1484º e segs. do Código de Processo Civil, terão os requerentes que indicar, na respectiva petição, o administrador que deve ser nomeado em substituição da entidade exploradora do empreendimento;

5 – A falta de indicação referida constitui excepção dilatória que importa a absolvição da instância;

6 – Antes, porém de absolver da instância deve o juiz, nos termos dos arts. 508º, nº 1, al. b) e 265º, nº 2 do Código de Processo Civil, convidar os requerentes a colmatarem a omissão.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1652/10.9TBPTM.E1 – 20/12/2012

Relator: Maria Isabel Silva – Adjuntos: Alexandra Moura Santos e Eduardo Tenazinha

I – Quando as obras respeitam à implementação de “medidas de segurança contra risco de incêndio nos estabelecimentos comerciais”, deve entender-se que sua necessidade decorre, directa e exclusivamente, do exercício dessa actividade.

Nessa medida, a responsabilidade pela realização das obras e por suportar o respectivo custo, compete à entidade que exerce a actividade comercial e não ao proprietário do imóvel.

II – Não colhe a invocação da excepção de não cumprimento do contrato quando a obrigação em causa é da responsabilidade do excipiens.

*

586/08.1TBSTC.E1 – 21/02/2013

Relator: Maria Alexandra A. Moura Santos – Adjuntos: Eduardo Tenazinha e Ribeiro Cardoso

I – O proprietário de fracção autónoma tem legitimidade para exigir do construtor/vendedor a reparação dos defeitos verificados na mesma e dos que se verificam nas partes comuns do edifício e que estão na origem daqueles.

II – O reconhecimento dos defeitos e o compromisso de os eliminar por parte do construtor vendedor impede a verificação da caducidade do direito de accionar.

III – Até à entrada em vigor do DL 34/2008 de 26/02 que instituiu um novo regime de custas, aplicável aos processos instaurados após 1 de Setembro de 2008, a parte vencedora não tem direito a uma indemnização autónoma pelos honorários de advogado despendidos com o processo, cabendo essa função à procuradoria, só havendo lugar àquela indemnização autónoma nos casos expressamente previstos na lei: má-fé (artº 457º do CPC) e de inexigibilidade da obrigação (artº 662º nº 3 do CPC)

IV – Não obstante o artº 496º do CC se referir à responsabilidade extracontratual, o mesmo é aplicável à responsabilidade contratual, não havendo motivos para não ser extensível a esta o princípio da reparabilidade de danos não patrimoniais, sendo que os art.ºs 798º e 804º do CC ao referirem-se ao domínio da responsabilidade contratual, e sucessivamente, à ressarcibilidade do prejuízo causado ao credor não distingue entre uma e outra classe de danos.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

2847/07.8TBPTM.E1 – 11/04/2012

Relator: Alexandra Moura Santos – Adjuntos: Eduardo Tenazinha e Ribeiro Cardoso

I – Na compra e venda em que o alienante tenha sido também o construtor de imóvel destinado a longa duração, independentemente de ter realizado actos concretos de execução que negociou com terceiros, é aplicável o regime do artº 1225º do CC.

II – Constitui reconhecimento dos defeitos, impedindo a caducidade nos termos do artº 331º nº 2 do CC, a situação em que após solicitação de reparação dos defeitos do imóvel dirigida por carta à Ré construtora/vendedora, a pessoa com quem vive (seu companheiro), se compromete a realizar os trabalhos de reparação que se mostrassem necessários (efectuando alguns trabalhos) pois, em boa fé, seria essa a interpretação que qualquer destinatário normal deduziria de tal comportamento.

*

1748/09.0TBPTM.E1 – 17/05/2012

Relator: José Lúcio – Adjuntos: Alexandra Moura Santos e Eduardo Tenazinha

1 – Salvo na hipótese de conflito de interesses na matéria em votação, nada impede um condómino que seja simultaneamente administrador de exercer na assembleia os direitos de voto de que seja titular (ou de votar em representação de outros condóminos, se estes lhe conferirem poderes para tal).

2 – A falta de apresentação e aprovação em assembleia de condóminos das contas respeitantes ao último ano, como estabelece o art. 1431º, n.º 1, do CC, não obsta à aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano em curso, também aludida na mesma norma.

3 – Faltando as assinaturas de alguns dos intervenientes numa assembleia de condóminos, ocorrerá uma irregularidade que o tribunal apreciará casuisticamente, com base na análise do documento e nos demais elementos pertinentes obtidos, nomeadamente outros elementos de prova, para dar ou não como demonstrada a situação factual que o documento se destina a comprovar.

*

7579/11.0TBSTB.E1 – 17/10/2013

Relator: Elisabete Valente – Adjuntos: Cristina Cerdeira e Alexandra Moura Santos

I – Quem deve figurar como parte passiva em acção onde se pede a anulação de deliberações de Assembleia-geral de condóminos são os condóminos que votaram a deliberação em causa, pois:



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

II – Não estamos no âmbito dos poderes do administrador para que possa ser parte em juízo nos termos do art.º 6º, al. e), do C.P.C. já que, em matéria de deliberação da assembleia de condóminos o administrador não tem quaisquer poderes nem exerce qualquer função administrativa.

III – Pode até ser, ele próprio administrador, um condómino não votante e opositor da deliberação em crise.

IV – O facto do legislador ter previsto que o administrador represente judicialmente os condóminos no art. 1443º nº 6 do CC é decisivo para afastar a legitimidade do próprio condomínio e dá sentido à conclusão de que a acção deve ser proposta contra os condóminos e não contra o condomínio.

*

4356/10.9TBPTM.E1 – 16/01/2014

Relator: Paulo Amaral – Adjuntos: Rosa Barroso e José Lúcio

I – Um particular não pode impor a outro um encargo sem que exista um contrato ou, pelo menos, um consentimento do onerado.

II – A administradora de um empreendimento turístico em propriedade plural, nos termos do art.º 52.º do regime jurídico aprovado Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de Março, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de Setembro, não pode, unilateralmente, definir o montante da prestação periódica.

III – Tal competência cabe à assembleia de proprietários, nos termos do art.º 1431.º, n.º 1, Cód. Civil, por força da remissão contida no art.º 53.º daquele regime jurídico.

IV – A emissão de facturas para pagamento da prestação periódica, sem que tenha havido assembleia geral a fixar os respectivos montantes, pode ser impugnada por via de acção.

V – Não viola o direito da R. de acesso aos tribunais a propositura da presente acção pelos proprietários contra aquela sem que tenham esperado que a R. tivesse proposto contra eles, por sua vez, uma acção comum ou um processo de injunção.

*

1742/13.6TBPTM.E1 – 27/03/2014

Relator: Paulo Amaral – Adjuntos: Rosa Barroso e José Lúcio

I – O objecto do recurso é a sentença recorrida e contra ela devem ser aduzidos os argumentos que imponham a sua revogação,

II – Se o conteúdo da alegação em nada afasta a decisão nem os seu fundamentos, deve ela ser mantida.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

III – No processo cautelar de suspensão de deliberação social, e dados os termos do art.º 397.º, n.º 2, Cód. Proc. Civil, a existência de ilegalidades da deliberação não implica a sua suspensão.

IV – Caso tenha sido, neste tipo de processo, interposto um recurso de um despacho interlocutório, sem que se ataque a própria decisão de não suspensão, deve o recurso, como um todo, ser julgado improcedente.

*

2234/12.6TBLL-E.A1 – 10/04/2014

Relator: Alexandra Moura Santos – Adjuntos: Eduardo Tenazinha e Ribeiro Cardoso

No âmbito do contrato de locação financeira que tem por objecto fracção autónoma, em face do disposto no artº 10º nº 1 alínea b) e nº 2 alínea e) do DL 265/97 de 2/10, cabe ao locatário e não ao locador a obrigação de pagar as despesas necessárias à fruição das partes comuns do edifício e dos serviços de interesse comum.

*

1170/10.5T2STC.E1 – 11/09/2014

Relator: Mata Ribeiro – Adjuntos: Sílvio Sousa e Rui Machado e Moura

Nas partes comuns do edifício não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das coisas comuns, pelo que quando assim seja, nem com o voto de maioria qualificada se pode fazer a inovação contra a vontade de qualquer condómino que se tenha por lesado (artº 1425º n.º 2 do CC, na redação aplicável).

*

3202/09.0TBLL-E.A1 – 14/05/2015

Relator: Francisco Xavier – Adjuntos: Elisabete Valente e Cristina Cerdeira

I – Considerando os objectivos da previsão legal expressa no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, de tornar mais eficaz o regime da propriedade horizontal, e a letra do n.º 1 do seu artigo 6º, em que é feita a menção à deliberação sobre o montante das contribuições devidas ao condomínio e não à sua concreta fixação, não faz sentido restringir a força executiva apenas à acta em que se delibera o montante da quota-parte das contribuições que cabe a cada condómino pagar, e não concedê-la à acta em que, por o condómino não ter pago, conforme o deliberado em assembleia anterior, se delibera sobre o montante da dívida e sobre a sua cobrança judicial.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

II – Tais contribuições devem ser certas, exigíveis e líquidas, uma vez que estes três requisitos condicionam a admissibilidade da acção executiva, devendo estas características da obrigação exequenda já constar da acta da assembleia geral de condóminos.

III – As prestações relativas às despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do condomínio prescrevem no prazo de cinco anos, nos termos do artigo da alínea g) do artigo 310º do Código Civil.

IV – O título executivo que fixa as contribuições para o condomínio não está abrangido pela norma do n.º 1 do artigo 311º do Código Civil, para efeitos de aplicação do prazo geral da prescrição de 20 anos, porque é contemporâneo do direito exequendo e não implica o reconhecimento do direito pelo devedor, o mesmo sucedendo com o título que delibera o montante das prestações em dívida por cada condómino, que pressupõe aquele.

*

1871/13.6TBLL.E1 – 17/12/2015

Relator: Sílvio Sousa – Adjuntos: Rui Machado e Moura e Maria da Conceição Ferreira

Ao administrador do condomínio não compete mediar ou dirimir conflitos entre condóminos, alheios, em absoluto, à gestão das partes comuns de um edifício; por isso, não responde por eventuais prejuízos deles decorrentes.

*

872/14.1TBLL.E1 – 19/05/2016

Relator: Paulo Amaral – Adjuntos: Rosa Barroso e Francisco Matos

I – É com referência aos pontos concretos da matéria de facto (os que estão provados e os que não estão provados, nos termos do art.º 607.º, n.º 4, Cód. Proc. Civil) que o recorrente deve manifestar especificamente o seu desacordo.

II – A falta de indicação dos concretos pontos em que reside o desacordo com o julgamento leva à rejeição da impugnação da matéria de facto.

*

809/14.8T8SLV-B.E1 – 20/10/2016

Relator: Mário Branco Coelho – Adjuntos: Isabel de Matos Peixoto Imaginário e Maria da Conceição Ferreira

1 – O art. 662.º do Código de Processo Civil, permitindo à Relação alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

impuserem decisão diversa, consagra a efectiva autonomia decisória dos Tribunais da Relação na reapreciação da matéria de facto, competindo-lhes formar a sua própria convicção, podendo, ainda, renovar os meios de prova e mesmo produzir novos meios de prova, em caso de dúvida fundada sobre a prova realizada em primeira instância.

2 – Deste modo, na reapreciação da matéria de facto o Tribunal da Relação deve lançar mão de todos os meios probatórios à sua disposição e usar de presunções judiciais para obter congruência entre a verdade judicial e a verdade histórica, não incorrendo em excesso de pronúncia se, ao alterar a decisão da matéria de facto relativamente a alguns pontos, retirar dessa modificação as consequências devidas que se repercutem noutra matéria de facto, sendo irrelevante ter sido esta ou não objecto de impugnação nas alegações de recurso.

3 – Sendo a posse titulada a fundada em qualquer modo legítimo de adquirir, independentemente, quer do direito do transmitente, quer da validade substancial do negócio jurídico, não é a invalidade substancial do negócio – mas apenas a invalidade por falta de forma – que obsta à existência de justo título.

4 – É ilidível a presunção de má fé da posse intitulada, nomeadamente quando se demonstra que o possuidor, ao adquiri-la, ignorava lesar o direito de outrem;

5 – O momento temporal relevante para definir a boa fé é o do início da posse.

6 – Pode suceder que o possuidor de boa fé saiba que o direito não é seu e estar convencido, apesar disso, de que, exercendo-o, não prejudica o verdadeiro titular.

7 – Apurando-se que o apartamento foi entregue pela promitente vendedora ao promitente comprador, na sequência de um contrato-promessa, estando pago o preço efectivamente acordado, e passando o promitente comprador a exercer ali diversos actos materiais de posse – passou ali a habitar e efectuou diversas obras – à vista de todos e na convicção de que o mesmo lhe pertencia, não tendo sido realizado o contrato prometido porque a promitente vendedora não constituiu a propriedade horizontal, ocorreu a aquisição por usucapião decorridos quinze anos sobre o início da posse.

8 – O promitente comprador não pode ser penalizado pelo incumprimento contratual da promitente vendedora.

9 – Não implica a interrupção do prazo de aquisição por usucapião o comportamento do promitente comprador que procura realizar a escritura de compra e venda prometida, junto da entidade que



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

adquiriu o prédio onde se situa o apartamento prometido vender, na sequência de venda judicial em execução onde a penhora ocorreu vários anos após o início da posse.

*

2454/14.9TBPTM.E1 – 20/10/2016

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria da Conceição Ferreira e Mário Serrano

I – A ação declarativa sob a forma de processo comum constitui o meio adequado para esgrimir a pretensão de estabelecer a demarcação, num determinado prédio ou parte dele, entre a zona afeta a uso comum e a zona afeta a uso exclusivo de determinado sujeito.

II – O direito substantivo de obter a demarcação é inerente a outros direitos reais limitados, para além do direito à demarcação do proprietário consagrado no art.º 1353.º do CC.

*

1475/13.3TBPTM.E1 – 03/11/2016

Relator: Mário Branco Coelho – Adjuntos: Isabel de Matos Peixoto Imaginário e Maria da Conceição Ferreira

1 – Somente são anuláveis as deliberações que a assembleia de condóminos tome dentro da área da sua competência, isto é, respeitantes às partes comuns do edifício, devendo considerar-se nulas ou ineficazes as que violem preceitos de natureza imperativa e as que exorbitem da esfera de competência daquela assembleia.

2 – A lei não sanciona a falta de assinatura da acta por algum dos condóminos presentes com a inexistência, ineficácia ou nulidade da deliberação.

3 – Caso o condómino presente na assembleia se recuse a assinar a acta, e sendo a mesma assinada pela maioria dos votos representativos do capital investido, deverá então considerar-se que a acta reproduz as deliberações tomadas na assembleia.

4 – Caberá então ao condómino discordante o dever de impugnar tais deliberações e arguir a infidelidade da acta, utilizando os diversos procedimentos que lhe são colocados à disposição pelo art. 1433.º n.ºs 2, 3, 4 e 5 do Código Civil (convocação de assembleia extraordinária, sujeição da deliberação a centro de arbitragem, propositura de acção de anulação ou pedido de suspensão das deliberações).



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1134/15.2T8PTM-A.E1 – 30/11/2016

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: Florbela Lança e Bernardo Domingos

I – As obrigações propter rem funcionam como a carga passiva ou o preço de que a lei faz depender para protecção de interesses vários, a atribuição da soberania.

II – São de qualificar como obrigações propter rem quer a obrigação de reparar a coisa comum ou as partes comuns do edifício que constitua objecto da propriedade horizontal, quer a obrigação de uma condómina de permitir a execução de actos no interior da sua fracção tendentes a esse desiderato.

III – A responsabilidade que resulta do incumprimento de uma obrigação propter rem enquadra-se na responsabilidade civil contratual (ou obrigacional) na qual cabe a responsabilidade proveniente da falta de cumprimento de obrigações emergentes de contratos, de negócios unilaterais ou da lei.

IV – O prazo especial de prescrição fixado no art.º 498.º do Cód. Civil vigora só para a responsabilidade extra-contratual, sendo que à obrigacional se aplica o prazo de prescrição ordinária (de 20 anos) previsto no art.º 309.º.

*

3874/14.4T8STB.E1 – 30/11/2016

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria da Conceição Ferreira e Mário Serrano

I – O art.º 55.º do CPC estatui que a execução fundada em sentença condenatória pode ser promovida, não só contra o devedor, mas ainda contra as pessoas em relação às quais a sentença tenha força de caso julgado.

II – A sentença proferida contra o condomínio impõe-se a todos os condóminos e a todos vincula.

III – Os condóminos podem ser executados com base numa sentença judicial condenatória do condomínio.

*

1298/13.0TBSSB-A.E1 – 09/02/2017

Relator: Mário Branco Coelho – Adjuntos: Isabel de Matos Peixoto Imaginário e Maria da Conceição Ferreira

1 – Salvo disposição em contrário, a responsabilidade pelo pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento dos serviços de interesse comum cabe ao titular do direito de propriedade da fracção, enquanto condómino obrigado perante o condomínio.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

2 – Trata-se de obrigações propter rem, integrando o conteúdo do direito real, e como tal onerando o respectivo titular.

3 – Estabelecendo o proprietário da fracção um acordo com terceiro no sentido deste assumir tais despesas, tal acordo terá eficácia meramente obrigacional, produzindo efeitos apenas entre as partes e não também perante o condomínio.

4 – Deste modo, o promitente-comprador que obteve a tradição da fracção, não assume a qualidade de condómino, mormente quando ao contrato-promessa não é atribuída eficácia real.

5 – Continua assim o promitente-vendedor a ser responsável perante o condomínio pelo pagamento dos encargos de conservação e de fruição, até à celebração do contrato prometido.

6 – O promitente-comprador que beneficia da tradição material da coisa subsequente ao contrato-promessa, é geralmente havido como um mero detentor ou possuidor precário, embora se admita que possa ocorrer a inversão do título de posse, caso se demonstre que o promitente-comprador passou a agir como dono da coisa.

7 – A resolução do contrato-promessa implica que os respectivos contratantes sejam colocados na situação que teriam se o contrato não tivesse sido celebrado, com extinção da relação contratual.

8 – O condomínio não dispõe, assim, de título executivo contra o promitente-comprador da fracção que obteve a tradição da coisa, e muito menos quando o contrato-promessa é resolvido.

*

4155/15.1T8STB.E1 – 23/02/2017

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Albertina Pedroso e Tomé Ramião

I – A nulidade da sentença prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 615º do Código de Processo Civil resulta apenas dos fundamentos invocados pelo juiz conduzirem logicamente, não ao resultado expresso na decisão, mas a resultado oposto, e não da eventual circunstância de o conteúdo decisório da sentença revelar que o seu autor não teve em consideração determinados factos ou que não teve em consideração circunstâncias factuais a que fez menção na motivação da decisão de facto.

II – Tais deficiências poderão, quando muito, implicar erro de julgamento, o qual, porém, se mostra sanável, não por via da arguição de nulidade da sentença, mas apenas pela via do recurso de mérito.

III – A ata da assembleia de condóminos é mera formalidade ad probationem, pois consubstancia essencialmente a corporização da deliberação, e não uma verdadeira e própria forma da declaração negocial, mas que é necessária por razões de segurança jurídica, até porque constitui um título



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

executivo, pelo que na falta da mesma a deliberação é válida, estando contudo suspensa na sua eficácia.

IV – O sentido atendível para um declaratório normal, à luz da teoria da impressão do destinatário consagrada no artigo 236º, nº 1, do Código Civil, significa que a declaração negocial vale com o sentido que seria considerado por uma pessoa normalmente diligente, sagaz e experiente em face dos termos da declaração e de todas as circunstâncias situadas dentro do horizonte concreto do declaratório, isto é, em face daquilo que o concreto destinatário da declaração conhecia e daquilo que podia conhecer.

V – As obrigações referidas no artigo 1424º do Código Civil, quanto às despesas de conservação e fruição das partes comuns, constituem exemplo típico de obrigações propter rem ou ob rem, isto é, de obrigações impostas, em atenção a certa coisa, a quem for titular desta.

VI – O artigo 1424º do Código Civil não é uma norma de interesse e ordem pública, que estabeleça direitos inderrogáveis dos condóminos, é uma norma dispositiva, pelo que a violação dos seus preceitos apenas determina a anulabilidade da respetiva deliberação, caindo na previsão do art. 1433º, com sujeição ao prazo de caducidade aí previsto.

VII – As deficiências estruturais do edifício não podem implicar despesas que onerem apenas alguns condóminos já que as reparações a realizar serão benefício comum de todos eles.

*

6759/11.2TBSTB-B.E1 – 28/06/2017

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos; Mário Branco Coelho e Isabel Maria Peixoto
Imaginário

1 – A acta da reunião de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum que não devam ser suportadas pelo condomínio constitui título executivo contra o proprietário que deixar de pagar no prazo estabelecido sua quota-parte, mesmo que o devedor não tenha participado na assembleia de condóminos ou, fazendo-o, não haja assinado a acta.

2 – As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes nos termos impostos no nº 6 do artigo 1432º e, tratando-se de um acto de natureza receptícia, a omissão do comportamento devido tem reflexos ao nível da perfeição do título executivo previsto pelo artigo 6º, nº 1, do Decreto-Lei nº 268/94, de 25/10.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

3 – A acta da reunião da assembleia de condóminos é um acto composto que inclui a deliberação da assembleia de condóminos e a prova do cumprimento do ónus de efectuar uma comunicação eficiente.

*

1680/16.0TB FAR.E1 – 14/09/2017

Relator: Rui Machado e Moura – Adjuntos: Mário Serrano e Eduarda Branquinho

I – A obrigação, “propter rem”, do condomínio de vigiar o imóvel decorrente do nº 1 do art.493.º do Cód. Civil é uma obrigação de resultado, pois o condomínio vincula-se a manter as partes comuns do edifício sem vícios causadores de danos, sendo que estes lhe serão imputáveis uma vez produzidos (resultado).

II – Tendo sido feita prova nestes autos de que, em resultado da impermeabilização deficiente da rampa de acesso à garagem comum do edifício, a fracção dos AA. tem sofrido infiltrações de água III – o que se verifica desde meados de 2002 e continua presentemente a verificar-se – é ao condomínio e sua administração, aqui R., que cabe a responsabilidade civil de indemnizar os AA. pelos danos provocados na sua fracção, por força do estatuído nos arts.483º e 493º, nº1, ambos do Código Civil.

*

101/14.8T2STC.E1 – 14/09/2017

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Rui Machado e Moura e Mário Branco Coelho

1. No domínio da propriedade horizontal, as obras que constituam inovações e aquelas que afectem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício podem ser realizadas se para tal se obtiver prévia autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria de dois terços do valor total do prédio.

2. Caso não se prove que a obra realizada está abrangida pela esfera de protecção dos artigos 1422º e 1425º do Código Civil, é válida a deliberação aprovada pela maioria dos votos representativos do capital investido.

*

3650/16.0T8LLE.E1 – 12/10/2017

Relator: Maria da Conceição Ferreira – Adjuntos: Rui Machado e Moura e Mário Serrano

O facto de as partes poderem estar de acordo relativamente ao valor da causa, não impõe ao julgador a aceitação desse valor.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

2687/13.5TBLL.E1 – 26/10/2017

Relator: Tomé Ramião – Adjuntos: Francisco Xavier e Maria João Sousa e Faro

1 – O Dec. Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na redação dada pelo Dec. Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro, estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, sendo os aldeamentos turísticos um dos tipos de empreendimentos turísticos, aí se prevendo a possibilidade de caducidade da autorização de utilização para fins turísticos, a qual determina o encerramento do empreendimento, após notificação da respetiva entidade exploradora.

2 – De acordo com a noção de “propriedade plural” ínsita no art.º 52.º deste diploma legal, “Consideram-se empreendimentos turísticos em propriedade plural aqueles que compreendem lotes e ou frações autónomas de um ou mais edifícios”.

3 – Encerrado o empreendimento turístico, em consequência da desclassificação, cessam todos os direitos e obrigações dele emergente, não podendo, a partir dessa altura, funcionar como aldeamento turístico e estar sujeito ao mencionado regime jurídico.

4 – Constitui princípio geral de que “aquele que, com dolo ou mera culpa, violar ilicitamente o direito de outrem ou qualquer disposição legal destinada a proteger interesses alheios fica obrigado a indemnizar o lesado pelos danos resultantes da violação” – art.º 483.º do C. Civil.

*

551/16.5T8PTM-A.E1 – 23/11/2017

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Mário Branco Coelho

Não há litisconsórcio necessário activo com os demais herdeiros quando o Autor peticiona uma indemnização a cujo direito alega que lhe foi transmitido pela sua falecida mãe, estando assim tal bem já partilhado.

*

760/16.7T8PTM.E1 – 07/12/2017

Relator: Paulo Amaral – Adjuntos: Francisco Matos e José Manuel Tomé de Carvalho

O prazo de impugnação judicial das deliberações da assembleia de condóminos é igual quer eles estejam presentes ou ausentes na assembleia.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

4035/15.0T8LLE-A.E2 – 07/12/2017

Relator: Mário Branco Coelho – Adjuntos: Isabel de Matos Peixoto Imaginário e Maria da Conceição Ferreira

1 – O suprimento de excepções dilatórias, a determinar pelo juiz nos termos dos artigos 6.º, n.º 2 e 590.º, n.º 2, al. a), do Código de Processo Civil, apenas é possível em relação aos pressupostos processuais susceptíveis de sanação.

2 – Não é, pois, um meio de substituição processual de demandados, em especial quando se demandou certa pessoa ou entidade, e se deveria ter demandado outra.

*

1011/11.6TBSTR-A.E1 – 25/01/2018

Relator: Florbela Lança – Adjuntos: Elisabete Valente e Ana Margarida Leite

I – O reconhecimento da exequibilidade de uma acta de assembleia de condóminos não depende do facto de a mesma se mostrar assinada por todos os condóminos que hajam participado na assembleia de condomínio que nela se documenta.

II – A lei não comina com qualquer sanção (nulidade, anulabilidade, inexistência) a falta de assinatura dos condóminos presentes;

III – A falta de assinatura constitui uma mera irregularidade que terá que ser oportunamente reclamada, e, não o tendo sido, mostra-se sanada, não afectando a deliberação tomada nem a exequibilidade do título.

IV – Tenha-se em conta que a acta é um documento ad probationem, não se assumindo como elemento constitutivo, nem como pressuposto de validade da deliberação, tendo a força probatória de documento particular.

*

79/17.6T8LAG.E1 – 12/04/2018

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria Domingas Simões e Vítor Sequinho dos Santos

I – são funções do administrador prestar contas à assembleia de condóminos (cfr. art.º 1436.º, al. j), do CC);

II – a ação de prestação de contas pode ser proposta por quem tenha o direito de exigi-las ou por quem tenha o dever de prestá-las (cfr. art.º 941.º do CPC);



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

III – o direito a exigir as contas ao administrador cabe à assembleia de condóminos;

IV – o condómino não tem legitimidade para intentar ação de prestação de contas contra o administrador do condomínio.

*

572/15.5T8SSB.E1 – 26/04/2018

Relator: Paulo Amaral – Adjuntos: Francisco Matos e José Manuel Tomé de Carvalho

I – A alteração introduzida na al. b) do n.º 1 do art.º 1421.º Cód. Civil, pelo Decreto-Lei n.º 267/94, apenas permitiu que o terraço de cobertura ficasse afecto a outras fracções que não só a do último pavimento.

II – Uma varanda existente sobre uma fracção inferior não é terraço de cobertura e, por isso, não é parte comum.

*

8632/15.6T8STB-A.E1 – 07/06/2018

Relator: Maria da Conceição Ferreira – Adjuntos: Rui Machado e Moura e Eduarda Branquinho

Tratando-se de prestações destinadas a custear despesas habituais originadas pela utilização de serviços ou pelo consumo de bens necessários a assegurar a funcionalidade normal do condomínio, seria injusto fazê-las recair sobre o adquirente da fracção.

*

1185/10.3TBABF.E1 – 28/06/2018

Relator: Maria Domingas Simões (decisão sumária)

I – A possibilidade legal do condómino requerer a suspensão provisória da deliberação viciada prevista no n.º 5 do art.º 1433.º do CC não afasta o prazo de caducidade estatuído no número anterior da mesma disposição legal, não se tratando de meios alternativos.

II – Interposta acção de anulação de deliberação tomada em assembleia de condóminos de prédio constituído em propriedade horizontal decorridos mais de 60 dias sobre a data da deliberação impõe-se declarar extinto por caducidade (invocada que foi pela parte contrária) o direito do autor.

III – E assim ocorre ainda que tenha sido observado o prazo de 30 dias a que aludia o art.º 389.º, n.º 1, al. a), do CPC cessante (art.º 373.º, n.º 1, al. a), do CPC vigente), por ser este o prazo de caducidade da providência, absolutamente independente e que em nada contende com a regra de direito substantivo que fixa, sob pena de caducidade, o prazo para a propositura da acção anulatória, no caso a parte final do n.º 4 do art.º 1433.º do CC.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

556/12.5TBLGS.E1 – 28/06/2018

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Mário Branco Coelho e Isabel Matos Peixoto

Imaginário

1 – No caso de transmissão, por acto entre vivos, da coisa ou direito litigioso, o transmitente continua a ter legitimidade para a causa, enquanto o adquirente não for, por meio de habilitação admitido a substituí-lo.

2 – Existem limitações protectivas do direito de propriedade fundadas no direito de vizinhança e que implicam a responsabilização do proprietário do prédio vizinho por todas os actos ou omissões que provoquem uma ruptura do equilíbrio imobiliário existente e que expressem ou realizem a violação de um dever geral de prevenção do perigo.

3 – Tanto na reparação do prejuízo decorrente da privação de uso como na fixação dos danos não patrimoniais é de recorrer à equidade para se fixar o valor indemnizatório.

*

126/12.8TBSLV.E1 – 12/07/2018

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Mário Branco Coelho

A indicação genérica ou, na terminologia da lei, não concretizada, dos pontos de facto considerados incorrectamente julgados, dos meios de prova ou das gravações que suportam a divergência ou, enfim, da decisão que sobre os mesmos deva incidir, não cumprem as condições de exercício do direito ao duplo grau de jurisdição em sede de matéria de facto e determinam a rejeição da impugnação.

*

3148/17.9T8FAR.E1 – 12/07/2018

Relator: Tomé Ramião – Adjuntos: Francisco Xavier e Maria João Sousa e Faro

1 – A nulidade prevista na 1.ª parte da alínea c) do n.º1 do art.º 615.º do C. P. Civil remete-nos para o princípio da coerência lógica da sentença, pois que entre os fundamentos e a decisão não pode haver contradição lógica. Não está em causa o erro de julgamento, quer quanto aos factos, quer quanto ao direito aplicável, mas antes a estrutura lógica da sentença, ou seja, quando a decisão proferida seguiu um caminho diverso daquele que apontava os fundamentos.

2 – Questões submetidas à apreciação do tribunal identificam-se com os pedidos formulados, com a causa de pedir ou com as exceções invocadas, desde que não prejudicadas pela solução de mérito encontrada para o litígio. Coisa diversa são os argumentos, as razões jurídicas alegadas pelas partes



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

em defesa dos seus pontos de vista, que não constituem questões no sentido do art.º 615º, nº 1, al. d), do C. P. Civil.

3 – A impugnação da matéria de facto prevista no n.º1 e 2 do art.º 640.º do CPC, exige, sob pena de rejeição, que o recorrente especifique os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados, a decisão que, em seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas, enunciá-los na motivação de recurso e sintetiza-los nas conclusões, bem como os concretos meios probatórios que, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizado impunham decisão diversa da adotada quanto aos factos impugnados, indicando as passagens da gravação em que se funda, sem prejuízo da possibilidade de, por sua iniciativa, proceder à respetiva transcrição.

4 – Por força da remissão contida no revogado n.º3 do art.º 15.º do Dec. Lei n.º 448/91, de 29/11, atual n.º 4 do art.º 43.º do Dec. Lei n.º 555/99, de 16/12, aos espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos edifícios a construir nos lotes resultantes da operação de loteamento é aplicável o regime previsto nos artigos 1420.º a 1438.º do Código Civil, ou seja, é aplicável às zonas comuns de loteamento urbano o regime da propriedade horizontal.

5 – Provada a existência de zonas comuns do loteamento, ou seja, áreas de utilização coletiva que totalizam 14.829,50 m2, assim definidas e reservadas nos alvarás que o licenciaram e registados com essa natureza e finalidade na respetiva Conservatória, soçobra o fundamento e pressuposto invocado pelos recorrentes para obtenção de qualquer dos pedidos formulados, visto que a Ré exerce legitimamente as funções de administradora dessas zonas comuns e estão obrigados a contribuir para os encargos com a sua manutenção e fruição, de acordo com o regulamento aprovado em assembleia de condóminos, nos termos dos art.º 1424.º e 1429.º-A do C. Civil.

*

3509/16.0T8LLE.E1 – 13/09/2018

Relator: Vítor Sequinho dos Santos – Adjuntos: Conceição Ferreira e Rui Machado e Moura

Qualquer condómino pode ser demandado em acção executiva fundada em título constituído por sentença condenatória do condomínio no pagamento de determinada quantia, na proporção do valor da sua fracção.

*

365/14.7T8OLH.E1 – 22/11/2018

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Mário Branco Coelho



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

Provando-se que a Ré já conhecia, por lhe haver sido comunicado, que o Autor tinha domicílio fora da sua fracção no empreendimento turístico, não pode haver-se por regular a convocatória para a assembleia geral desse empreendimento turístico, endereçada para a respectiva fracção.

*

689/17.1T8SSB.E1 – 22/11/2018

Relator: Florbela Lança – Adjuntos: Elisabete Valente e Ana Margarida Leite

I – A prescrição, em sede de direito civil, é um dos efeitos do decurso do tempo na vigência dos direitos e obrigações disponíveis, concedendo a quem a invoca a faculdade de recusar o cumprimento da obrigação considerada prescrita ou opor-se ao exercício do direito reputadamente prescrito (n.º 1 do art.º 298.º, art.º 301.º, art.º 303.º e n.º 1 do art.º 304.º, todos do Cód. Civil), pretendendo-se, por esta via, sancionar a inacção ou a negligência do titular do direito no seu exercício e assegurar a estabilidade e a segurança das relações jurídicas.

II – O tribunal não pode suprir ex-officio a prescrição, carecendo esta, para ser eficaz, de ser invocada, judicial ou extrajudicialmente, por aquele a quem aproveita, pelo seu representante ou, tratando-se de incapaz, pelo Ministério Público (art.º 303.º do Cód. Civil).

III – Não sendo a prescrição uma excepção peremptória de conhecimento oficioso (art.ºs 576.º, n.º 3 e 579.º do CPC e 303.º do Cód. Civil), era defeso ao tribunal conhecer do mérito dessa excepção relativamente à totalidade do pedido.

IV – Verificando-se que as invocadas omissões dizem respeito a um proprietário e a partes comuns de uma propriedade horizontal (cuja administração compete, nos termos do art.º 1430.º, n.º 1 do Cód. Civil, à assembleia dos condóminos e a um administrador) mostra-se assim definido o quadro jurídico de responsabilidade extra-contratual que permite conduzir à aplicação do quadro prescricional especial previsto no art.º 498.º do Cód. Civil.

V – Ao condómino que sofra danos resultantes de vícios existentes nas partes comuns assiste-lhe jus a ser indemnizado, nos termos gerais do art.º 483.º do Cód. Civil, verificados os necessários pressupostos.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1360/17.0T8ABF.E1 – 14/02/2019

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Isabel Matos Peixoto Imaginário e Maria Domingas Simões

1 – Por estar subtraído aos poderes representativos do condomínio e configurar um dano de feição eminentemente pessoal, o administrador do condomínio não tem legitimidade activa para deduzir o pedido de condenação da Ré na quantia respeitante a danos morais sofridos pelos titulares de fracções autónomas.

2 – Enquanto o reconhecimento do defeito na obra apenas dispensa a denúncia do defeito por parte do dono da obra, o reconhecimento do direito à eliminação do mesmo da obra impede a caducidade do direito a exigir a eliminação da deformidade.

3 – O reconhecimento do defeito traduzido numa promessa de solucionar o diferendo constitui um impedimento da caducidade, por estar em consonância com a letra do nº 2 do artigo 331º do Código Civil.

4 – Uma vez impedida a caducidade do direito de reparação dos defeitos por via daquele reconhecimento, deixa de correr qualquer prazo de caducidade, passando a situação a ser regulada pelas regras da prescrição.

*

318/18.6T8ABF.E1 – 14/02/2019

Relator: Elisabete Valente – Adjuntos: Ana Margarida Leite e Cristina Dá Mesquita

I – Um condomínio que não é proprietário das partes comuns de outro condomínio mas só tem o “direito de servidão de recreio” da piscina deste e o dever de participar nas despesas de manutenção das parcelas oneradas e seu equipamento de acordo com a permissão ponderada das fracções habitacionais, não tem o direito de ser convocado para as assembleias de condomínio do condomínio onde se integram as piscinas como parte comum, para discussão e aprovação das despesas inerentes às piscinas.

II – E porque tal condomínio onde se integram as piscinas como parte comum neste caso administra bens próprios e não alheios não há pressuposto para a prestação de contas, até porque não há qualquer situação de administração geradora de receitas e despesas.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

705/14.9TBABF.E1 –28/02/2019

Relator: Francisco Matos – Adjuntos: José Manuel Tomé de Carvalho e Mário Branco Coelho (voto de vencido)

O acordo dos condóminos destinado a estabelecer administrações autónomas (assembleia restrita e administrador) de partes (torres, blocos ou conjunto de fracções) de um edifício constituído em propriedade horizontal, só é válido se levado ao título constitutivo.

*

444/18.1T8ABF-E1 – 11/04/2019

Relator: Maria Domingas Simões – Adjuntos: Vítor Sequinho dos Santos e José Manuel Barata

I – Nos termos da al. d) do n.º 2 do art.º 1421.º do CC presumem-se comuns “as garagens e outros lugares de estacionamento”.

II – A existência de lugares de estacionamento devidamente identificados atribuídos a específicas fracções, mesmo a considerar-se que integram o conteúdo do direito de propriedade horizontal dos respectivos condóminos, não afecta nem afasta a natureza comum da restante área da cave/garagem do prédio, assim descrita no título de propriedade horizontal.

III – Tendo a assembleia de condóminos deliberado que a área comum da cave/garagem podia ser utilizada pelos condóminos para aparcamento, actuou dentro das suas competências, (art.º 1430º, n.º 1), dependendo a aprovação de uma maioria simples, por não implicar qualquer alteração do título constitutivo (art.º 1432.º, n.º 3).

*

4010/15.5T8LLE-A.E1 – 02/05/2019

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: Elisabete Valente e Ana Margarida Leite

I – De acordo com o disposto no art.º 6º nº 1, do DL nº 268/94, de 25.10, a acta de condomínio para que possa servir de título executivo tem de conter: deliberação sobre o montante das contribuições ou despesas devidas ao condomínio, fixação da quota-parte devida por cada condómino e fixação do prazo de pagamento respectivo;

II – Unicamente uma acta com o conteúdo assinalado reveste as condições para que se possa fazer uso de acção executiva, com vista à realização coactiva duma prestação que deve ser certa, líquida e exigível (cfr. art.º 802º do CPC).



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

III – Só tal acta demonstrará a constituição de uma obrigação, bem como a data do seu vencimento, e assim documentará uma prestação que é certa, e exigível e que poderá ser liquidada através do requerimento executivo no qual se discriminarão as ditas prestações não pagas e que estão em dívida de acordo com o preceituado nos art.ºs. 713º e 716º nº1 do CPC.

*

4166/17.2T8STB.E1 – 30/05/2019

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Isabel Matos Peixoto Imaginário e Maria Domingas Simões

1. No domínio da propriedade horizontal, as obras que constituam inovações e aquelas que afectem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício podem ser realizadas se para tal se obtiver prévia autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria de dois terços do valor total do prédio.
2. Caso não se prove que a obra realizada está abrangida pela esfera de protecção dos artigos 1422º e 1425º do Código Civil, não existindo deliberada aprovada pela maioria dos votos, poderá ser determinada a reposição da coisa no estado anterior à da introdução das modificações.
3. A existência ou subsistência da sanção pecuniária compulsória pressupõe, naturalmente, a possibilidade do cumprimento da obrigação a que se reporta e a culpa do devedor mas tem a sua área de actuação reduzida às obrigações de prestação de facto infungíveis.

*

791/18.2T8ABF.E1 – 27/06/2019

Relator: Vítor Sequinho dos Santos – Adjuntos: José Manuel Barata e Maria da Conceição Ferreira

- 1 – A venda, por uma instituição de crédito, de fracções autónomas de edifício cuja propriedade esta adquiriu de um seu devedor mediante dação em pagamento, deve considerar-se compreendida no seu objecto.
- 2 – Consequentemente, a mesma venda deve ser considerada como tendo sido efectuada pela instituição de crédito no âmbito da sua actividade profissional para o efeito previsto na al. c) do artigo 1.º-B do Decreto-Lei n.º 67/2003, de 08.04, alterado pelo Decreto-Lei n.º 84/2008, de 21.05.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

2389/14.5TBPTM.E1 – 27/06/2019

Relator: Maria Domingas Simões – Adjuntos: Vítor Sequinho Santos e José Manuel Barata

Resulta do regime legal que a alteração da destinação de uma fracção autónoma depende do acordo do universo dos condóminos, importando a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, o que constitui uma importante limitação do direito de propriedade exclusiva que cada condómino exerce sobre a fracção de que é titular.

*

3751/18.0T8OER-A.E1 – 12/09/2019

Relator: José Manuel Lopes Barata – Adjuntos: Rui Machado e Moura e Maria da Conceição Ferreira

I – A ata do condomínio prevista no artº 6º/1 do Dec. Lei 268/94, 25-10, é título executivo quer quando nela constam as contribuições resultantes da quota-parte a pagar pelo condómino, fixadas em assembleia de condóminos, como também quando nela constam a dívida ao condomínio resultante da ata onde se reproduza a deliberação da assembleia de condóminos que procedeu à liquidação dos montantes em dívida por cada condómino, sempre que a dívida seja certa, líquida e exigível e a ata não tenha sido impugnada nos termos do artigo 1433º/2 do CC.

II – Uma interpretação restritiva do preceito viola a teleologia da norma, consubstanciada no objetivo de facilitar “o decorrer das relações entre os condóminos”, não fazendo sentido restringir a força executiva apenas à ata em que se delibera o montante da quota-parte das contribuições que cabe a cada condómino pagar, uma vez que se encontram assegurados os princípios da certeza e segurança jurídicas.

*

432/19.0T8PTM.E1 – 26/09/2019

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria Domingas Simões e Vítor Sequinho dos Santos

I – são requisitos cumulativos da providência cautelar de suspensão das deliberações da assembleia de condóminos a invalidade da deliberação, a qualidade de condómino e a probabilidade da ocorrência de dano apreciável decorrente da execução da deliberação inválida, que deverá ser igual ou superior ao que decorrerá da suspensão da deliberação;

II – se se conclui pela não afirmação do dano apreciável em decorrência da execução da deliberação, a pretensão do Requerente soçobra, sem necessidade de apreciação dos demais fundamentos.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

734/17.0T8OLH.E1 – 26/09/2019

Relator: Mata Ribeiro – Adjuntos: Sílvio Sousa e Maria da Graça Araújo

1 – Nas partes comuns de edifício constituído em propriedade horizontal não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das coisas comuns.

2 – Efetuadas inovações em partes comuns, que prejudicam a utilização de terraço por parte dos condóminos que não são proprietários da fração autónoma a que as obras aproveitam, não existe obstáculo legal a que o tribunal reconheça a ilegalidade e determine que, em face da mesma, seja repostado o status quo ante ordenando, de acordo com o peticionado, a condenação dos réus na demolição das obras.

3 – Ressaltando do título constitutivo da propriedade horizontal que determinada fração se destina à habitação, não existe, em princípio, impedimento a que o seu proprietário afete a alojamento local de turistas na modalidade de “Apartamento”.

*

2429/18.9T8LLE-A.E1 – 19/12/2019

Relator: Tomé Ramião – Adjuntos: Francisco Xavier e Maria João Sousa e Faro

Apenas a ata da assembleia de condóminos que fixa a quota-parte de comparticipação de cada condómino nas despesas comuns, bem como o prazo e modo de pagamento, constitui título executivo contra o proprietário que a deixar de pagar, como flui do art.º 6.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro.

*

1323/18.8T8EVR.E1 – 19/12/2019

Relator: Francisco Xavier – Adjuntos: Maria João Sousa e Faro e Florbela Lança

As ações de impugnação das deliberações da assembleia de condóminos devem ser instauradas contra o condomínio que será representado pelo seu administrador ou por quem a assembleia designar para esse efeito.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

689/17.1T8SSB.E2 – 12/03/2020

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Mário Branco Coelho e Isabel Matos Peixoto

Imaginário

1 – A impugnação da decisão de facto que omite em absoluto a indicação concreta das passagens das gravações dos depoimentos em que funda o recurso feita e que faz apelo apenas aos tempos de início e fim da gravação – fazendo apenas uma simples interpretação ou transcrição do que foi dito pelos depoentes – não é admissível e implica a rejeição do pedido de modificação da matéria de facto, por não cumprir os requisitos impostos pelo artigo 640º do Código de Processo Civil.

2 – O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção, constituem partes comuns do prédio em propriedade horizontal.

3 – A prova de que os prejuízos causados na fracção de determinado condómino decorrentes de infiltrações se devem a deficiências nos elementos estruturais do terraço de cobertura incumbe ao autor da acção, por os mesmos constituírem factos constitutivos do direito alegado.

*

2478/17.4T8PTM.E1 – 25/06/2020

Relator: Florbela Lança (por vencimento) – Adjuntos: Ana Margarida Leite e Maria João Faro (voto de vencida)

I – O facto de se estar perante uma obrigação genética e originariamente propter rem ou adveniente desta não determina automaticamente, de per si, que é aplicável o prazo de ordinário da prescrição (art.º 309.º), a responsabilidade civil contratual.

II – Quando a culpa seja elemento relevante da obrigação a que fica adstrito o agente, há uma situação jurídica autónoma que não cabe no conceito de obrigação real, sendo que no caso de danos causados por coisa imóvel, responde quem tiver o dever de a vigiar, salvo se provar que nenhuma culpa houve da sua parte ou que os danos se teriam igualmente produzido ainda que não houvesse culpa sua. Não há aqui obrigação real, mas um dever autónomo de indemnização

III – A relação creditória propter rem prescinde da noção de culpa, quanto à prova do direito real e dos atos que o ofendem, mas não prescinde dessa mesma culpa quanto à existência de danos e direito a indemnização

IV – Os condóminos estão vinculados ao dever de manter, conservar e reparar as zonas comuns do edifício e incumprindo esse dever, por omissão negligente do zelo que lhe era exigível e possível na



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

perspectiva e segundo o critério de um bom pai de família (art.º 487.º e 493.º do Cód. Civil), estão obrigados a indemnizar o condómino do dano que este sofreu no seu património como consequência directa dessa omissão ilícita e culposa.

V – Recai sobre os Condóminos a obrigação de indemnizar nos termos gerais do art.º 483.º do Código Civil o condómino que sofra prejuízos decorrentes dos danos produzidos na sua fração autónoma e provenientes de partes comuns.

VI – Esta obrigação de indemnizar pressupõe a verificação dos pressupostos gerais da responsabilidade civil extracontratual.

VII – O direito de indemnização prescreve no prazo de três anos, a contar da data em que o lesado teve conhecimento do direito que lhe compete.

VIII – Para haver reconhecimento do direito com eficácia de interrupção da prescrição, é necessário que haja, ao menos, através de factos, afirmações pessoais, comportamentos ou atitudes, o propósito de reconhecer o direito da parte contrária

IX – Não é qualquer reconhecimento da dívida que tem efeito interruptivo. É necessário que seja o próprio devedor a reconhecer o crédito e, ainda, que este reconhecimento seja efectuado perante o credor.

X – É por via deliberativa que o Condomínio se obriga seja perante um ou mais Condóminos seja perante terceiros, tendo o Administrador como funções as que a lei determina (cfr. art.º 1436.º do Cód. Civil) e tendo legitimidade para demandar ou ser demandado no termos preceituados no art.º 1437.º do Cód. Civil.

XI – Salvo deliberação da assembleia de condóminos, o administrador, enquanto órgão executivo do condomínio não pode invadir a esfera de competência deliberativa do condomínio.

XII – Ao Administrador do Condomínio cabe executar as deliberações da Assembleia, mas a esta cabe o poder exclusivo de usar o seu poder discricionário expresso na vontade colectiva dos condóminos que, votando, formam a deliberação.

*

1279/19.0T8STB-A.E2 – 08/10/2020

Relator: Mata Ribeiro – Adjuntos: Maria da Graça Araújo e Manuel Bargado

I – estando em causa a reconversão urbanística de área urbana de génese ilegal, incumbe aos proprietários ou comproprietários, titulares dos prédios, o dever de participar nas despesas de reconversão, nos termos fixados na Lei n.º 91/95, de 02/09. .



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

II – compete à comissão de administração elaborar e submeter à assembleia de proprietários ou comproprietários os mapas e os respetivos métodos e fórmulas de cálculo e as datas para a entrega das participações.

III – compete à assembleia aprovar os mapas e os respetivos métodos e fórmulas de cálculo e as datas para a entrega das participações, tendo força executiva a fotocópia certificada da ata que contenha a deliberação da assembleia que determine o pagamento de participação nas despesas de reconversão.

IV – trata-se de título executivo da espécie documento particular a que é atribuída força executiva por disposição especial, documento pelo qual cabe determinar o fim e os limites da ação executiva.

V – se a quantia exequenda reclamada diz respeito às quotizações de despesas de reconversão que oneram a parcela de terreno da qual o executado/embargante é titular, não a violação de quaisquer normas legais geradoras de incerteza, inexigibilidade e iliquidez das participações firmadas, designadamente de regras relativas à fixação destas.

VI – a necessidade de recurso a elementos exteriores ao título executivo (tais como mapas que foram apreciados e analisados em assembleia geral, com a listagem dos custos de reconversão de cada lote/proprietário), para efeitos de concretização da obrigação exequenda, não põe em causa a força executiva da ata contendo a deliberação da assembleia, nem importa se conclua pela respetiva insuficiência.

*

3152/18.0T8LLE-A.E1 – 05/11/2020

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria Domingas Simões e Vítor Sequinho dos Santos

I – Para efeitos de aplicação do regime legal atinente à propriedade horizontal, considera-se condomínio a realidade decorrente de operação de loteamento (cfr. artigos 1438.º-A do CC e 43.º/4 do DL n.º 555/99, de 16/10);

II – As atas das reuniões das assembleias dos proprietários dos lotes são tidas como atas de assembleias de condóminos, designadamente para efeitos do disposto no artigo 6.º/1 do DL n.º 268/94, de 25/10, podendo assumir a qualidade de título executivo se apresentarem as características enunciadas nesse normativo;



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

III – Deverão, para tanto, contemplar a deliberação que aprove o valor global que os condóminos ficam obrigados a pagar por contribuições, despesas ou pagamentos de serviços, a quota-parte devida por cada condómino e o prazo de pagamento respetivo.

*

2175/18.3T8PTM.E1 – 17/12/2020

Relator: Paulo Amaral – Adjuntos: Rosa Barroso e Francisco Matos

Actualmente, a boa fé possessória não está ligada ao justo título; o Código Civil de 1966 resolveu, de modo claro, o problema posto entre a boa fé e o título.

*

818/19.0T8PTM.E1 – 25/02/2021

Relator: Ana Margarida Leite – Adjuntos: Cristina Dá Mesquita e José António Moita

I – A submissão de conjuntos de edifícios ao regime da propriedade horizontal, nos termos permitidos pelo artigo 1438.º-A do Código Civil, pressupõe o estabelecimento da propriedade horizontal por uma das formas previstas no artigo 1417.º desse código, norma imperativa cujo incumprimento impede se considere validamente constituída a propriedade horizontal;

II – A falta um título constitutivo único da propriedade horizontal, que integre o conjunto de edifícios que compõem o empreendimento, autonomamente constituídos em propriedade horizontal, impede se considere validamente constituído um condomínio geral do empreendimento, o que conduz à falta de personalidade judiciária da entidade autora.

*

5821/19.8T8STB-G.E1 – 11/03/2021.

Relator: Cristina Dá Mesquita – Adjuntos: José António Moita e Silva Rato

1 – No artigo 6.º, n.º 1, do D-L n.º 268/94, de 25.10 estão contempladas apenas as atas de assembleias de condóminos que documentam as deliberações de onde nasce a obrigação de pagamento de contribuição por parte do condómino e não também a deliberação que certifica a existência da dívida e do seu montante.

2 – O artigo 6.º, n.º 1, do D-L n.º 268/94 não faz depender a exequibilidade das atas da assembleia de condomínio da comunicação das deliberações que aquelas documentam aos condóminos ausentes.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1405/18.6T8SLV-A.E1 – 15/04/2021

Relator: José António Moita – Adjuntos: Silva Rato e Mata Ribeiro

1 – Apenas revestem exequibilidade bastante, valendo como título executivo, as actas de assembleia de condóminos em que estejam exaradas as deliberações da dita assembleia que tenham procedido à fixação dos montantes das contribuições devidas ao condomínio, com fixação de quota-parte de cada condómino e do respectivo prazo de pagamento, o que se verifica ter sucedido no caso em apreço;

2 – Tal entendimento é o que melhor se coaduna com a previsão do artigo 6.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25/10, que veio estabelecer normas regulamentares do regime da propriedade horizontal, concretamente quanto às dívidas por encargos do condomínio, não podendo considerar-se título executivo a acta de assembleia de condóminos de que conste apenas deliberação sobre a liquidação de montantes em dívida por cada condómino por se mostrar esta última desprovida de deliberação e aprovação sobre a fonte da obrigação pecuniária do condómino.

*

37/21.6T8ABF.E1 – 14/07/2021

Relator: Jaime Pestana – Adjuntos: Paulo Amaral e Rosa Barroso

Se ao administrador compete executar as deliberações da assembleia de condóminos, nos termos do artigo 1436.º, alínea h), do Código Civil, por igualdade de razão cumpre-lhe sustentar a existência, a validade e a eficácia dessas mesmas deliberações, em representação do condomínio.

*

1759/20.4T8PTM-E.E1 – 14/10/2021

Relator: Maria da Conceição Ferreira – Adjuntos: Rui Machado e Moura e Eduarda Branquinho

Instaurada acção de exoneração judicial do administrador por qualquer condómino, é o mesmo citado para contestar, devendo o tribunal ouvir os demais condóminos, nos termos do n.º 3 do artigo 1484.º-B (n.º 3 do artigo 1055.º do NCPC).

*

9132/17.5T8STB-A.E1 – 14/10/2021

Relator: Elisabete Valente – Adjuntos: Ana Margarida Leite e Cristina Dá Mesquita

I – O recurso a elementos exteriores ao título executivo indicados no requerimento executivo, para efeitos de concretização da obrigação exequenda, não põe em causa a força executiva da ata contendo a deliberação da assembleia, nem importa se conclua pela respetiva insuficiência.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

II – Em processo de reconversão de área urbana de génese ilegal (AUGI), as deliberações da assembleia que determinem o pagamento de comparticipação nas despesas de reconversão vinculam os proprietários ou comproprietários, titulares dos prédios abrangidos pela AUGI, aos quais incumbe o dever de participar nas despesas de reconversão;

III – A impugnação da deliberação constitui o meio processual adequado à manifestação, por parte de titular de prédios abrangidos pela AUGI, da discordância relativamente ao critério fixado.

*

945/20.1T8PTM.E1 – 28/10/2021

Relator: Anabela Luna de Carvalho – Adjuntos: Maria Adelaide Domingos e José Lúcio

I – Pretendendo um condómino avaliar a pertinência e adequação de uma das possíveis reações (anulação ou suspensão) por suspeitar da representatividade da assembleia e tendo esta sido realizada alegadamente com o quórum estatutária e legalmente exigidos por via do número de presenças e de representações, tem esse sócio o direito de exigir que a administração lhe disponibilize a documentação de interesse com vista a aferir dessa representatividade.

II – Os documentos mencionados na ata da assembleia de condóminos e que dela fazem parte integrante e que suportam a referência feita na ata de que existia quórum constitutivo e deliberativo suficiente para a assembleia reunir em segunda convocatória, contêm dados pessoais dos condóminos que os emitiram, tal como moradas, números de identificação pessoal e fiscal.

III – Sendo, os mesmos, dados pessoais na definição do artigo 4.º, 1, RGPD.

IV – Contudo, não se demonstrando que tais dados estão tratados por meios totalmente automatizados, por meios parcialmente automatizados ou por meios não automatizados desde que contidos em ficheiros ou a eles destinados, o RGPD não é invocável para legitimar a recusa da administração na entrega desses documentos, por se encontrar fora do âmbito de aplicação material do mesmo (artigo 2º, 1, RGPD).

*

797/20.1T8LLE.E1 – 13/01/2022

Relator: Elisabete Valente – Adjuntos: Cristina Dá Mesquita e José António Moita

I – São imperativamente comuns as partes que, transcendendo o âmbito restrito de cada fracção autónoma, revistam interesse colectivo por serem objectivamente necessárias ao uso comum do prédio.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

II – O logradouro – que não é pátio ou jardim – serve para estacionamento, delimitação do prédio, entrada, base de edificações secundárias é imperativamente comum, considerando o disposto no artigo 204.º, n.º 2, do CC e ainda porque se o legislador quisesse abranger na alínea a) do n.º 2 do artigo 1421.º, o logradouro, tê-lo-ia referido expressamente não usado a prolixa fórmula “pátios e jardins”.

III – Uma rampa que não faz parte de uma fracção autónoma pelo título constitutivo da propriedade horizontal do edifício e não é naturalisticamente / materialmente distinta, mas sim identificável com o logradouro, integra-se no mesmo.

IV – O facto de constar desse título constitutivo da propriedade horizontal que a fracção é “servida por uma rampa de acesso à mesma” não significa que integra tal fracção e nem um uso em exclusividade.

*

3730/19.0T8ENT.E1 – 13/01/2022

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: José Lúcio e Manuel Bargado

1 – O título constitutivo da propriedade horizontal identifica e individualiza as fracções autónomas tendo por base a licença de utilização emitida pela entidade camarária ou o projeto de construção.

2 – O adquirente de uma fracção, na qual se integra uma determinada garagem, que regista a aquisição em conformidade com o que consta da escritura de compra e venda e título de constituição da propriedade horizontal, goza da presunção de titularidade prevista no artigo 7.º do Código de Registo Predial.

3 – O contrato-promessa de compra e venda de coisa imóvel com «traditio rei» não confere ao promitente-comprador posse da coisa a não ser que haja inversão do título da posse.

4 – A mera detenção da coisa não ilide a presunção registral acima referida.

*

24/19.4T8SLV-A.E1 – 27/01/2022

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: José Lúcio e Manuel Bargado

1 – É admissível a coligação passiva de executados condóminos pelas dívidas ao condomínio, quando forem formulados pedidos diferentes a cada um dos executados, ainda que a execução tenha quanto a todos o mesmo título, desde que a obrigação exequenda seja líquida ou a sua liquidação não dependa de simples cálculo aritmético.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

2 – A interrupção da prescrição ocorre nos termos previstos no artigo 323.º, n.º 1, do Código Civil, ou seja, pela citação ou notificação judicial avulsa que, direta ou indiretamente, exprima a intenção de exercício do direito pelo seu titular.

3 – O momento de vencimento de cada uma das prestações traduzidas nas quotas devidas ao condomínio ocorre na data em que as mesmas são devidas e cada uma delas encontra-se per se sujeita ao prazo prescricional de 5 anos, previsto no artigo 310.º, alínea g), do Código Civil

4 – A inclusão das dívidas do condómino ao condomínio na ata da reunião da assembleia de condóminos onde é feito um apuramento discriminado de todas as prestações já vencidas e não pagas, em nada interfere no decurso da prescrição de 5 anos, como também não interfere no prazo de vencimento das dívidas em causa, que continuam a manter o prazo de vencimento em conformidade com o momento da sua constituição.

*

690/19.0T8ABF.E1 – 24/02/2022

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria Domingas Simões (declaração de voto) e Ana Margarida Leite

I – o regime atinente à impugnação das deliberações da assembleia de condóminos é aplicável, por analogia, à impugnação das deliberações da assembleia de titulares de direitos reais de habitação periódica (DRHP);

II – a legitimidade passiva para as ações de impugnação de deliberações da assembleia de titulares de DRHP radica nesses titulares;

III – a entidade administradora do empreendimento não tem legitimidade para ser demandada nessas ações;

IV – a impugnação dessas deliberações impõe o litisconsórcio necessário de todos os titulares dos DRHP, sob pena de ilegitimidade, o que constitui exceção dilatória de conhecimento oficioso;

V – em sede de recurso não tem cabimento o incidente de intervenção de terceiros para sanar a preterição do litisconsórcio necessário;

VI – a omissão do despacho de convite à sanção da ilegitimidade plural passiva configura nulidade que não é de conhecimento oficioso.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1372/20.6T8LLE-A.E1 – 24/02/2022

Relator: Anabela Luna de Carvalho – Adjuntos: Maria Adelaide Domingos e José Lúcio

A solução mais consentânea com as normas implicadas e com a filosofia integradora do instituto da propriedade horizontal é a que admite a aplicação direta da norma do art. 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94 (com natureza regulamentar) aos proprietários dos lotes de empreendimentos turísticos, uma vez que estão submetidos ao regime legal da propriedade horizontal.

*

1368/20.8T8LLE-A.E1 – 10/03/2022

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Francisco Xavier e Maria João Sousa e Faro

I – Para efeitos de aplicação do regime legal atinente à propriedade horizontal, considera-se condomínio a realidade decorrente de operação de loteamento (cfr. artigos 1438.º-A do CC e 43.º, n.º 4, do DL n.º 555/99, de 16/10).

II – As atas das reuniões das assembleias dos proprietários dos lotes são tidas como atas de assembleias de condóminos, designadamente para efeitos do disposto no artigo 6.º, nº 1, do DL n.º 268/94, de 25/10, assumindo a qualidade de título executivo se apresentarem as características enunciadas naquele normativo.

III – A inexistência de um título constitutivo da propriedade horizontal não afasta a aplicação do disposto nos arts. 1420º a 1438º-A do CC, ex vi art. 43º, nº 4, do RJUE.

IV – No caso dos loteamentos, o título disciplinador das relações entre proprietários dos lotes não existe nem tem de existir porque a relação condominial não abrange os lotes, que não são frações autonomizadas e sim unidades independentes.

V – Assim, ainda que os proprietários dos lotes ou dos edifícios erigidos nos lotes se devam organizar (e funcionar) em termos idênticos aos da propriedade horizontal, designadamente tomando decisões de forma colegial de modo a garantir uma gestão eficiente e uma assunção cabal dos respetivos encargos, a verdade é que não existe aqui uma propriedade horizontal (nem um seu título constitutivo).

VI – É legítimo o critério adotado pelos proprietários dos lotes de fixação do valor proporcional das propriedades, por número de camas disponível, no Regulamento aprovado em 23/11/2012, não havendo obrigatoriedade de adoção do critério da permutagem ou percentagem, uma vez que o art. 1418º do CC não é aplicável ao loteamento.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

VII – Tendo a embargada instaurado, em 13.04.2016, ação declarativa contra, entre outros, a embargante, na qual peticionou a sua condenação a pagar as contribuições dos anos de 2013, 2014 e 2015, e tendo a embargante sido citada e contestado esse pedido em 25.07.2016, interrompeu-se o prazo de prescrição, não tendo ainda decorrido em 17.06.2020, data em que foi instaurada a execução, o prazo legal de prescrição relativamente às dívidas dos anos de 2013, 2014 e parte de 2015 [art. 323º, nº 1 do CC].

*

53/20.5T8SSB.E1 – 28/04/2022

Relator: José António Moita – Adjuntos: Mata Ribeiro e Maria da Graça Araújo (voto de vencida)

1 – Do normativo constante da alínea a) do n.º 2 do artigo 1421.º do Código Civil, decorre que se presumem comuns os pátios anexos a edifício, competindo, assim, ao interessado em contrariar essa presunção, de acordo com o disposto no artigo 350.º, n.º 2, do Código Civil, provar que o pátio é propriedade exclusiva sua, ou que por via do título constitutivo da propriedade horizontal está afecto a uso exclusivo seu, o que não sucede no caso concreto.

2 – Não tendo resultado provado que o uso, a fruição e a disposição de janela da Apelante tenha ficado comprometido com obras realizadas pelos Apelados numa garagem, carece de fundamento a pretensão da primeira em ver demolidas tais obras concretizadas na parede da frente e no portão da dita garagem.

*

1276/20.2T8LLE-A.E1 – 28/04/2022

Relator: José Lúcio – Adjuntos: Manuel Bargado e Francisco Xavier

1 – A solução mais consentânea com as normas implicadas e com a filosofia integradora do instituto da propriedade horizontal é a que admite a aplicação directa da norma do art. 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94 (com natureza regulamentar) aos proprietários dos lotes de empreendimentos turísticos, uma vez que estão submetidos genericamente ao regime legal da propriedade horizontal.

2 – Consequentemente, revestem a natureza de títulos executivos as actas das respectivas assembleias de proprietários, desde que preencham os requisitos gerais de exequibilidade.

3 – Porém, o art. 43.º, n.º 4, do RJEU, contém uma remissão para os artigos 1420.º a 1438.º-A do Código Civil mas não para todo o regime aplicável à propriedade horizontal, não se incluindo designadamente na remissão os artigos 1417º, 1418º e 1419º do CC, respeitantes ao título constitutivo da propriedade horizontal.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

1370/20.0T8LLE-A.E1 – 09/06/2022

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: José Lúcio e Manuel Bargado

I. Aplicam-se às operações de loteamento o regime da propriedade horizontal no que toca à obrigação dos proprietários contribuírem para as despesas das partes comuns, por força do disposto no artigo 43.º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16-10 (RJUE).

II. As atas das reuniões das assembleias dos proprietários dos lotes são tidas como atas de assembleias de condóminos, designadamente para efeitos do disposto no artigo 6.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25-10, podendo assumir a qualidade de título executivo se apresentarem as características enunciadas nesse normativo.

*

2715/19.0T8FAR.E1 – 15/09/2022

Relator: José António Moita – Adjuntos: Mata Ribeiro e Maria da Graça Araújo

1 – O critério subjacente à norma constante do n.º 4 do artigo 1424.º do Código Civil relativa à comparticipação de condóminos nas despesas com ascensores, ou elevadores, prende-se essencialmente com a possibilidade de aceder à fracção através da utilização do elevador, independentemente de existir maior ou menor necessidade de tal utilização, ou de esse uso ser ou não efectivo por parte do condómino.

2 – Não resultando em concreto demonstrada a possibilidade de tal acesso impõe-se reconhecer o condómino Apelante como desobrigado de participar em tais despesas.

*

2436/22.7T8STB.E1 – 29/09/2022

Relator: José Lúcio – Adjuntos: Manuel Bargado e Albertina Pedroso

1 – Para decretamento da providência cautelar de suspensão de deliberações sociais é necessário demonstrar a qualidade de sócio/condómino, a ilegalidade da deliberação (por contrariedade à lei, aos estatutos ou ao pacto social), e a probabilidade séria da ocorrência de dano apreciável decorrente da execução da deliberação inválida, que deverá ser igual ou superior ao que decorrerá da suspensão da deliberação.

2 – Não se vislumbrando essa probabilidade séria de resultar dano apreciável para o requerente da execução da deliberação em causa, improcede o pedido da sua suspensão por via do procedimento cautelar.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

2058/19.0T8STB-A.E1 – 27/10/2022

Relator: Maria Domingas Simões – Adjuntos: Ana Margarida Leite e Vítor Sequinho dos Santos

I – A referência que no artigo 6.º do DL 268/94, de 25 de Outubro, é feita a “montante das contribuições ou despesas devidas ao condomínio”, remete para a acta em que é deliberada a aprovação de determinadas despesas (ordinárias ou extraordinárias) e fixada a comparticipação pelos condóminos, deliberação esta constitutiva da obrigação de pagamento da contribuição de cada um dos condóminos, valor que, não estando liquidado na acta, é susceptível de vir a ser liquidado por mero cálculo aritmético nas operações de liquidação que têm lugar nos termos do artigo 716.º, n.º 1, do CPC.

II – A acta em que é deliberada a aprovação do valor da dívida acumulada de cada condómino em mora e encarregado o administrador de proceder à sua cobrança não constitui título executivo.

*

2593/18.7T8PTM.E1 – 27/10/2022

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: Francisco Xavier e Maria João Sousa e Faro

I – Tendo a Ré contestado motivadamente mas não apresentando factos que constituam defesa por exceção, não configura nulidade da sentença a não consideração do argumentário que a Recorrente pretende agora elevar a “questão” decidenda.

II – Tratando-se de ónus cumulativos aqueles que o legislador impõe ao Recorrente que impugna a matéria de facto, o incumprimento pela Recorrente dos ónus primários, e desde logo daquele que mais essencialmente delimita o âmbito do recurso, de obrigatoriamente especificar os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados, determina a imediata rejeição do recurso nessa parte.

III – Sendo ilegal a construção de uma parede, erigida pela Ré em cima do traço que separa o seu lugar de estacionamento exclusivo, do lugar de estacionamento exclusivo de outro condómino, no espaço comum destinado a estacionamento de veículos dum prédio em regime de propriedade horizontal, deve a Ré proceder à sua demolição.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

22903/21.9T8LSB.E1 – 15/11/2022

Relator: José Lúcio (decisão sumária)

1 – A Lei n.º 8/2022 de 10 de Janeiro entrou em vigor 90 dias após a sua publicação, a 10 de Abril de 2022, ou seja em 11 de Janeiro de 2022, com excepção da alteração ao artigo 1437º do Código Civil, que entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

2 – O título executivo que possuía esse valor no momento em que foi instaurada a execução não perde essa força executiva em virtude de lei nova que venha estabelecer novos requisitos de exequibilidade, não podendo esta lei aplicar-se aos processos já pendentes.

3 – Entendimento diverso violaria intoleravelmente o princípio constitucional da protecção da confiança, consagrado no art. 2º da CRP.

*

1277/20.0T8LLE-A.E1 – 12/01/2023

Relator: José Manuel Barata – Adjuntos: Cristina Dá Mesquita e Rui Machado e Moura

I – A solução mais consentânea com as normas implicadas e com a filosofia integradora do instituto da propriedade horizontal é a que admite a aplicação direta da norma do artigo 6.º/1, do Dec. Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro, aos proprietários dos lotes de empreendimentos turísticos, uma vez que estão submetidos genericamente ao regime legal da propriedade horizontal.

II – Revestem a natureza de títulos executivos as atas das respetivas assembleias de proprietários, desde que preencham os requisitos da certeza, liquidez e exigibilidade.

*

2218/21.3T8PTM-A.E1 – 09/02/2023

Relator: Anabela Luna de Carvalho – Adjuntos: Canelas Brás e Jaime Pestana

Para se apurar se determinada “informação” foi apresentada tempestivamente, importa apurar se o tribunal lhe atribuiu o valor de documento ou de parecer técnico, face à diferença de regimes entre o artigo 423.º, n.º 3, do CPC que estabelece limites temporais precisos para a junção da prova documental, e o artigo 426.º do mesmo diploma, que, em primeira instância, permite a junção de pareceres (de advogados, professores ou técnicos) em qualquer estado do processo.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

775/15.2T8OLH-A.E1 – 09/02/2023

Relator: Isabel de Matos Peixoto Imaginário – Adjuntos: Maria Domingas Simões e Ana Margarida Leite

I – nos termos do disposto no artigo 43.º/4 do RJEU, reiterando o regime que resultava já do anterior diploma, os espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo disposto nos arts. 1420.º a 1438.º-A do Código Civil;

II – o que tem aplicação a loteamentos já implementados à data da respetiva entrada em vigor;

III – o prédio urbano composto de zonas ajardinadas, parques de estacionamento, passeios e arruamentos afetos a uso comum dos proprietários dos lotes de terreno não é suscetível de propriedade individual cindível dos direitos de cada proprietário dos lotes.

*

194/20.9T8RMR.E1 – 16/03/2023

Relator: Elisabete Valente – Adjuntos: Ana Pessoa e José António Moita

Embora o abuso de direito (artigo 334.º do CC) possa ser objecto de conhecimento officioso e, por conseguinte, o seu conhecimento não esteja vedado ao Tribunal, ainda que a sua invocação constitua questão nova (artigo 608.º, n.º 2, do NCPC) esse conhecimento officioso do abuso de direito não é ilimitado pois a oficiosidade não pode ir para além dos factos que foram alegados e controvertidos e que constituem o objecto do processo pois é dentro dos limites traçados pelos articulados que se desenvolve a actividade cognitiva e decisória do tribunal, o que traduz aquilo a que podemos chamar uma espécie de “vinculação temática” decorrente da autonomia e auto responsabilidade das partes.

*

2808/19.4T8PTM.E1 – 20/04/2023

Relator: Albertina Pedroso – Adjuntos: Francisco Xavier e Maria João Sousa e Faro

I – O que poderá ser objeto de um juízo de inconstitucionalidade são as normas que o tribunal a quo, explícita ou implicitamente, aplicou na fundamentação jurídica da sentença ou a interpretação que das mesmas efetuou, mas nunca a sentença impugnada, em si mesma considerada.

II – Não existem razões para que se confundam, nem as nulidades processuais com as da sentença, nem estes vícios intrínsecos da própria decisão – por violação da lei processual por parte do juiz, que



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

se enquadre num dos casos previstos no referido artigo 615.º do CPC –, com o erro de julgamento, ou seja, com o erro na apreciação da matéria de facto ou na determinação e interpretação da norma jurídica aplicável.

III – O administrador de um condomínio, que não seja condómino, não tem legitimidade para impugnar as deliberações da Assembleia de Condóminos, já que a sua legitimidade ativa e passiva para agir em juízo está limitada à previsão do artigo 1437.º do CC.

IV – «O administrador que não for condómino, quer seja pessoa singular quer seja entidade coletiva, não tem legitimidade para impugnar a deliberação, por não ter o requisito condómino exigido para tal pela lei; se for condómino a legitimidade advém-lhe dessa qualidade, se não tiver votado favoravelmente a deliberação».

V – Não tendo aquela deliberação sido impugnada por quem tinha legitimidade para o efeito, não é igualmente “atacável” nestes autos pela via da invocação do denominado incidente de falsidade da ata da assembleia de condóminos.

VI – Sendo certo que o administrador do condomínio pode ser exonerado pela assembleia a qualquer tempo, sem necessidade de invocação de justa causa, tal não significa sempre que a exoneração sem justa causa não possa dar lugar a indemnização. Por outras palavras, uma coisa é a assembleia dos condóminos poder fazer cessar unilateralmente o mandato conferido ao administrador antes do seu termo, outra é que esse seja uma espécie de poder discricionário que nunca confere à contraparte, independentemente da sua qualidade, o direito a indemnização.

VII – A exoneração sem justa causa, pode ditar a obrigação de indemnização por parte do condomínio, nos termos do artigo 1172.º do CC, pelo prejuízo que o terceiro administrador vier a sofrer, nomeadamente quando este exerce profissionalmente a atividade de administração de condomínios.

VIII – O ónus da alegação e prova de que a exoneração ocorreu com justa causa, incumbe sobre o condomínio, que deve aduzir factualidade que demonstre que a administração exonerada praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções.

IX – Deve concluir-se pela existência de justa causa de exoneração, que constitui facto impeditivo do direito de indemnização invocado pela autora, quando está demonstrado que esta não cumpriu obrigações que sobre si impendiam (vg. a que decorre da alínea c) do artigo 1436.º, respeitante à verificação da existência do seguro), como extravasou as respetivas funções (cfr. artigos 1430.º e 1436.º do CC), isentando, sem deliberação da assembleia, o pagamento dos encargos de conservação e fruição (artigo 1424.º do CC), devidos por um dos condóminos, que detém mais de 30% da proporção



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

do valor das frações, em violação do disposto no n.º 2 do artigo 1424.º do CC, e assumindo encargos com a celebração de contratos de trabalho, que igualmente também não foram aprovados pela assembleia de condóminos.

X – O prazo de duração do cargo de administrador que vem previsto n.º 4 do artigo 1435.º do CC, é um prazo destinado “a proteger os condóminos contra decisões precipitadas”, sendo norma de carácter imperativo, pelo que, a fixação do prazo de duração do período de funções do administrador por 5 anos, é nula, sendo reduzido esse prazo a um ano, e renovando-se sucessivamente por iguais períodos.

XI – In casu, ainda que não houvesse justa causa, a pretensão da autora nunca poderia proceder quanto ao pedido de pagamento da retribuição acordada para o ano de 2021, atenta a nulidade do prazo de duração do contrato, celebrado por cinco anos.

*

41/22.7T8PTG.E1 – 20/04/2023

Relator: Elisabete Valente – Adjuntos: Ana Pessoa e José António Moita

A responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio, mesmo as respeitantes à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum, relativas a um imóvel dado em locação financeira ainda que pertença também ao locatário nos termos do artigo 10.º, n.º 1, alínea b), do DL 149/95, de 24 de Junho, não desonera o locador, perante o condomínio, desse pagamento.

*

17/23.7T8LLE.E1 – 09/05/2023

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Maria Domingas Simões e Isabel Matos Peixoto
Imaginário

Os estatutos das associações assumem um papel determinante na sua organização interna, ao disporem sobre o modo com os representantes e representados intervêm na sua actividade e se obrigam perante terceiros com os quais se relacionam.

*

780/20.7T8ABF.E1 – 28/06/2023

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: Elisabete Valente e Florbela Moreira Lança

I – Compete à assembleia de condóminos fixar penas pecuniárias para a inobservância das deliberações tomadas pela mesma quanto à ocupação e utilização dos espaços comuns, fora do condicionalismo aprovado.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

II – Constando de ata da assembleia de condóminos, os dias, os meses e anos em que o condómino infringiu o anteriormente deliberado quanto à ocupação e utilização dos espaços comuns, bem como o valor das respetivas penalidades, analisando e decidindo a assembleia, naquele momento, que tais valores eram devidos e estavam em dívida, deliberando e votando no sentido de ser instaurada ação executiva tendente à cobrança dos mesmos, encontra-se devidamente expressa a vontade dos condóminos de aplicarem as penalidades através dessa decisão, a qual corresponde substancialmente a uma deliberação para efeitos condominiais.

III – Na ação de anulação das deliberações da assembleia de condomínio, o tribunal limita-se a decretar a anulação e não a apreciar o mérito ou a substituir a matéria dispositiva da deliberação, salvo se estiver em causa a aplicação de uma penalidade tida por excessiva, pois, nesse caso, pode reduzir o valor de acordo com os limites legais.

*

101/17.6T8GDL.E1 – 14/09/2023

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: Maria da Graça Araújo e José Lúcio

I – A impugnação da decisão de facto, para ser credível em sede de reapreciação, não se basta com a seleção de um determinado meio de prova e com a seleção de determinados excertos daí retirados, sem que os mesmos sejam inseridos no respetivo contexto, e, sobretudo, sem trazer à colação a prova produzida em sentido inverso levada em conta pelo tribunal a quo.

II – Os documentos particulares cuja autoria (assinatura) não se encontra impugnada, têm o valor probatório previsto no artigo 376.º, n.º 1, do Código Civil, ou seja, fazem prova plena quanto às declarações atribuídas ao seu autor, sem prejuízo da arguição e prova a falsidade do documento.

III – Quanto à exatidão do seu teor, mesmo tratando-se de documentos formulados com base em conhecimentos específicos e tendo os documentos sido impugnados pela parte contra quem são apresentados, a sua força probatória é fixada livremente pelo Tribunal, sendo, pois, apreciados em conjunto com as demais provas segundo a livre convicção do julgador, à luz do disposto nos artigos 389.º do Código Civil e 489.º do CPC.

IV – A sanção pecuniária compulsória prevista no n.º 1 do artigo 829.º-A, do Código Civil, é aplicável quando há condenação em prestação de facto, positivo ou negativo, de natureza infungível.

V – A prestação de facto infungível é aquela prestação cujo cumprimento não pode ser realizado por terceiro, embora possa socorrer-se de auxiliares para o efeito.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

VI – Tendo o Réu sido condenado a eliminar infiltrações e reparar danos causados na fração dos Autores, ou, na falta de realização das obras, a pagar-lhe determinada quantia, estas prestações têm natureza fungível, não se aplicando, em caso de incumprimento, a sanção pecuniária compulsória prevista no n.º 1 do artigo 829.º-A, do Código Civil.

*

330/21.8T8LAG.E2 – 14/09/2023

Relator: Canelas Brás – Adjuntos: Eduarda Branquinho e José Manuel Tomé de Carvalho

Se o termo do prazo para intentar uma acção – de caducidade – coincidir com um sábado, transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.

*

260/22.6T8LAG.-A.E1 – 28/09/2023

Relator: Cristina Dá Mesquita – Adjuntos: Canelas Brás e Francisco Matos

A legitimidade passiva nas ações de impugnação de deliberações da assembleia de condóminos pertence ao Condomínio o qual é ali representado pelo administrador do condomínio ou por pessoa nomeada para esse efeito pela assembleia de condóminos. O administrador do Condomínio, enquanto representante judiciário, age em nome e no interesse do “Condomínio” (universalidade dos condóminos), sendo o titular do interesse relevante para efeito da legitimidade na ação de impugnação das deliberações sociais o Condomínio.

*

4184/22.9T8FAR.E1 – 26/10/2023

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: Ana Pessoa e Maria José Cortes

Se na sentença proferida nos embargos de executado se decidiu não estar, a aí executada e ora Ré, adstrita à obrigação de pagamento da dívida exequenda, tal decisão impõe-se, mercê da autoridade do caso julgado, na acção declarativa movida pela mesma exequente tendente à condenação daquela no pagamento da mesma obrigação.

*

798/22.5T8FAR.E1 – 23/11/2023

Relator: Rui Machado e Moura – Adjuntos: Canelas Brás e Isabel de Matos Peixoto Imaginário

I – Quando a impugnação da matéria de facto tem por base diversa factualidade que não foi alegada pelas partes nos respectivos articulados, nomeadamente pela R. na sua contestação, não pode a



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

mesma ser aditada à sentença recorrida nesta fase recursiva, pois não estão verificados os requisitos a que alude o artigo 5.º, n.ºs 1 e 2, do C.P.C..

II – Face ao teor da factualidade explanada na petição inicial apresentada pela A., o que se discute nesta acção é o facto de não lhe poder ser imputado e cobrado o fornecimento da água, conforme tem vindo a ocorrer e também para o futuro, com base em cálculo indevido feito pela 1ª R., pelo que é nosso entendimento que não tem aqui aplicação o artigo 16.º, n.º 4, da Lei 53-E/2006, de 29/12, que contém o Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais e, por via disso, não se verifica a excepção de caducidade do direito de instaurar a presente acção por parte da Autora.

III – No caso de haver diferença entre o volume de água fornecida pelo conjunto dos contadores divisionários instalados num prédio e o total do volume de água medido pelo contador padrão – vulgo totalizador – sendo este superior, não é devido pela Autora o pagamento desse acréscimo.

IV – Nos casos em que são instalados contadores divisionários para medição dos consumos de água, o contador totalizador, instalado por opção e interesse da entidade gestora tem apenas uma função de controlo e de verificação de fugas de água que podem decorrer de várias causas, incluindo o deficiente funcionamento dos contadores, cuja colocação e manutenção está a cargo da 1ª Ré, como entidade gestora.

*

3278/14.9T8LLE-D.E1 – 23/11/2023

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: Maria Adelaide Domingos e Manuel Bargado

Do nº1 do art.º6º do D.L. nº268/94 , de 25.10 em vigor à data, apenas a acta que contenha a deliberação sobre o montante das contribuições ou despesas devidas ao condomínio; a fixação da quota-parte devida por cada condómino e a determinação do prazo de pagamento respectivo pode constituir título executivo.

*

22903/21.9T8LSB-A.E1 – 23/11/2023

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: Ana Pessoa e Maria Adelaide Domingos

I – É inadmissível a invocação da excepção de não cumprimento do contrato para legitimar a recusa do condómino em pagar a sua quota-parte nas despesas de condomínio.

II – Não sendo o direito de que o embargante pretende fazer valer desde já exequível não é, por consequência, compensável com o crédito exequendo;



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

III – O conhecimento do mérito dos embargos no saneador representa no caso sub judice um ganho em economia processual – com tudo o que a aplicação de tal princípio determina – porque o estado dos autos, perante a manifesta improcedência das “ excepções” invocadas e, por consequência, a irrelevância dos factos alegados para as sustentar, são determinantes da desnecessidade de processo prosseguir para julgamento.

*

1284/23.1T8PTM.E1 – 07/12/2023

Relator: Anabela Luna de Carvalho – Adjuntos: Vítor Sequinho dos Santos (voto de vencido) e Rosa Barroso

I – A legitimidade processual afere-se da indicação da lei ou, na falta dessa indicação, do interesse em demandar perspetivado pela utilidade que o autor obterá com o ganho da ação, face à relação material controvertida desenhada por este na petição.

II – O arranjo estético do edifício integra-se, em primeira linha, num interesse comum, na medida em que, sendo alusivo a todo o edifício e não apenas a uma fração, interessa a todos os condóminos.

III – A decisão produz o seu efeito útil normal sempre que, não vinculando embora os restantes interessados, possa regular definitivamente a situação concreta das partes relativamente ao pedido formulado (artigo 33.º, n.º 3, do CPC).

IV – Sendo o alinhamento estético do edifício prevalentemente um interesse do condomínio, caberá ao administrador realizar os atos que preservem esse alinhamento, nomeadamente pela via judicial, se necessário e de imediato se a urgência assim o ditar, acautelando a posteriori a ratificação dos atos pela assembleia extraordinária de condóminos.

V – O condómino que desacompanhado dos demais, integrantes do condomínio, aciona um outro condómino que alegadamente, através duma obra, pôs em causa esse alinhamento estético, não logra acautelar em definitivo o efeito útil normal da ação, sem que se conheça a vontade destes.

VI – A mesma mostra-se necessária para assegurar a sua legitimidade.

*

1012/22.9T8LLE.E1 – 07/12/2023

Relator: José Lúcio – Adjuntos: Manuel Bargado e Albertina Pedroso

1 – O art. 1419º do Código Civil, sobre a modificação do título de propriedade horizontal, estabelece essa possibilidade como uma faculdade dos respectivos condóminos, verificadas as demais circunstâncias aí previstas.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

2 – Por conseguinte, improcede qualquer pretensão nesse sentido vinda de quem não tenha essa condição de condómino no condomínio em causa.

3 – Designadamente, não pode alguém que não seja condómino de um prédio promover alteração ao título para que lhe seja atribuído o direito de uso a determinado lugar de estacionamento pertencente às partes comuns desse edifício.

4 – Dado o disposto no art. 1293º do Código Civil, também está legalmente excluída qualquer pretensão de aquisição desse direito de uso por meio de usucapião.

*

3619/22.5T8LLE.E1 – 18/12/2023

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Ana Isabel Pessoa e José António Moita

I – O critério subjacente à norma constante do nº 4 do artigo 1424º do Código Civil relativa à comparticipação dos condóminos nas despesas com elevadores, prende-se essencialmente com a possibilidade de aceder à fração através da utilização dos mesmos, independentemente de existir maior ou menor necessidade de tal utilização, ou de esse uso ser ou não efetivo por parte do condómino.

II – Devem ficar isentos de contribuir para as despesas de manutenção e conservação dos elevadores os condóminos cujas frações não são (nem podem ser) servidas por eles como os do rés-do-chão e cave.

III – Esses condóminos só não devem beneficiar de tal isenção se possuírem algum arrumo no último piso, ou se houver neste um terraço, sala de reuniões ou de convívio que possa ser usada por todos os condóminos, o que não se verifica tratando-se apenas de um terraço de cobertura e da casa das máquinas, os quais existem em quase todos os prédios e não são de utilização comum dos condóminos.

*

882/23.8T8OLH.E1 – 11/01/2024

Relator: Cristina Dá Mesquita – Adjuntos: Rui Machado e Moura e Anabela Luna de Carvalho

1 – Em face do disposto no artigo 380.º/1 e 3, do CPC o prazo para o exercício da ação cautelar conta-se a partir da data da realização da assembleia-geral se o sócio tiver sido regularmente convocado; não tendo sido, será contado a partir do conhecimento da deliberação.

2 – A lei fixa como relevante para o início da contagem daquele prazo, a data do efetivo conhecimento, pelo sócio, do teor da deliberação (quando aquele não haja sido regularmente convocado para a



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

assembleia) ou a data da própria deliberação, nos casos em que o sócio foi regularmente convocado pressupondo a lei que o sócio teve ou poderia ter tido conhecimento do teor das deliberações.

3 – O prazo de 10 dias previsto no artigo 380.º/1, do CPC corre em férias judiciais porquanto se trata de um processo urgente, aplicando-se-lhe o regime de contagem previsto no artigo 138.º do Código de Processo Civil.

*

2218/21.3T8PTM.E1 – 25/01/2024

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: Ana Isabel Pessoa e Amélia Ameixoeira

1 – Constatando-se que as condutas omissivas de ambos os Réus, do condomínio e do titular doutra fracção autónoma, foram determinantes para a ocorrência dos danos na fracção dos Autores, não faz sentido que apenas um possa ser obrigado ao pagamento de uma indemnização.

2 – Conquanto a violação de uma obrigação em sentido técnico, como é o caso da propter rem, no âmbito de uma relação obrigacional preexistente, se enquadre no regime da responsabilidade obrigacional ou contratual por oposição à delitual ou extra-contratual, o certo é que ambos os Réus concorreram na lesão da fracção dos Autores, devendo por isso ser igualmente (co) responsáveis, em regime de solidariedade, pela sua reparação de acordo com o disposto no art.º 490º e no art.º 497º ambos do Cód. Civil.

*

5495/23.1T8STB-A.E1 – 08/02/2024

Relator: Maria José Cortes – Adjuntos: Manuel Bargado e Maria João Sousa e Faro

I – Sendo a apelante representante legal do condomínio e sendo, no caso, uma pessoa coletiva, ser-lhe-á aplicável o regime da citação das pessoas coletivas.

A sua citação nos termos do artigo 223.º, n.ºs 1 e 3, do Código de Processo Civil, é considerada citação pessoal.

II – Em tal citação, operada por via postal, por ser considerada na própria pessoa coletiva, não tem aplicação a advertência do artigo 233.º, nem a dilação do artigo 245.º, n.º 1, alínea a), ambos do Código de Processo Civil.

III – Tendo a citação da apelante ocorrido a 25 de setembro de 2023, o prazo para se opor à penhora ser de 20 dias e a oposição à penhora ter dado entrada em juízo em 20 de outubro de 2023, conclui-se que foi apresentada fora de prazo, confirmando-se, assim, o juízo de extemporaneidade constante da decisão recorrida.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

31/23.2YREVR – 08/02/2024

Relator: Canelas Brás – Adjuntos: Rosa Barroso e Francisco Matos

Não há omissão de pronúncia na decisão arbitral recorrida sobre os pontos que o Recorrente agora vem dizer que há essa gritante omissão nessa decisão quando os árbitros efetivamente se pronunciaram ao afirmarem que eram tudo matérias de que tal decisão arbitral não poderia apreciar e decidir por extravasarem o objeto que havia sido requerido e delimitado para a própria arbitragem.

*

240/21.9T8BNV.E2 – 20/02/2024

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Ana Margarida Leite e Canelas Brás

1 – A obrigação de pagar as contribuições necessárias para custear as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum, consagrada no artigo 1424.º do Código Civil tem natureza propter rem.

2 – A relação propter rem transmite-se automaticamente a todo o novo titular do direito real e é insusceptível de transmissão independente do direito real a que se refere.

3 – Os serviços de segurança, limpeza, conservação, manutenção e demais condições de digna habitabilidade, defesa do ambiente, qualidade de vida e património natural e cultural da área inerente e circundante da urbanização de ... que estejam integradas no alvará de loteamento do empreendimento constituem encargos para os condóminos, independentemente de ser ou não associados da “Associação de Proprietários de ...”.

4 – Tratando-se de prestações periódicas renováveis destinadas a custear despesas habituais originadas pela utilização de serviços ou pelo consumo de bens necessários a assegurar a funcionalidade normal do condomínio é aplicável a disciplina inscrita na alínea g) do artigo 310.º do Código Civil, prescrevendo como tal as referidas devidas no prazo de 5 anos.

5 – O instituto do abuso de direito arranca da constatação de que há certas situações em que o exercício formalmente correcto das faculdades contidas em certa esfera ou posição podem determinar uma solução jurídica que concretamente contraria os limites do seu reconhecimento e tutela.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

367/19.7T8LAG.E1 – 07/03/2024

Relator: Manuel Bargado – Adjuntos: Maria José Cortes e Maria João Sousa e Faro

I – A autoridade de caso julgado formado por decisão proferida em processo anterior, cujo objeto se insere no objeto da segunda, obsta que a relação ou situação jurídica material definida pela primeira decisão possa ser contrariada pela segunda, com definição diversa da mesma relação ou situação, não se exigindo, neste caso, a coexistência da tríplice identidade mencionado no artigo 581º do Código de Processo Civil.

II – Para efeitos da autoridade de caso julgado, é ainda parte o sujeito que não esteve no processo (terceiro processual), mas está na relação jurídica que foi julgada.

III – Transitada em julgado sentença proferida em sede de embargos de executado deduzidos pelos 1.ºs autores, onde se decidiu que as deliberações cuja nulidade se quer ver declarada nesta ação, não violam preceitos de natureza imperativa, nem têm por objeto assuntos que exorbitam da esfera de competência da assembleia de condóminos, é concebível que a eficácia externa da decisão proferida nos ditos embargos se estenda aos 2.ºs autores, também eles condóminos do prédio a que respeitam aquelas decisões.

IV – A relação jurídica subjacente aos embargos de executado não é alheia aos 2.ºs autores, como resulta, aliás, do facto de os mesmos se terem coligado com os 1.ºs autores para instaurar a presente ação.

*

2195/20.8T8PTM.E1 – 11/04/2024

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: Maria José Cortes e Maria João Sousa e Faro

1 – A ampliação do pedido traduz-se numa modificação objetiva da instância, constituindo, em prol da economia processual, um desvio à regra da estabilidade da instância (artigo 260.º do CPC), correspondendo a um acréscimo admissível, não havendo acordo da parte contrária, nos termos restritivos previstos no artigo 265.º, n.º 2, do CPC, ou seja, quando «a ampliação for o desenvolvimento ou a consequência do pedido primitivo».

2 – A fundamentação da requerida ampliação não pode ser modificada em sede de recurso por constituir, desse modo, uma questão nova, insuscetível de ser apreciada apenas nessa fase processual.

3 – De qualquer modo, no caso, não sendo o pedido de demolição das obras levadas a cabo pelo Réu um acréscimo ou aditamento em relação a qualquer dos pedidos formulado, nem um



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

desenvolvimento do que foi antes pedido, porquanto nos referidos pedidos nada é pedido em relação às obras realizadas, a ampliação não pode ser admitida.

4 – A arguição de nulidade, ainda que parcial, do título constitutivo do regime de propriedade horizontal por violação do disposto no artigo 1415.º do CC, nos termos do artigo 1416.º, n.º 2, do CC, é um direito conferido aos condóminos, cuja vontade coletiva se traduz na prévia deliberação nesse sentido, competindo ao administrador do condomínio executá-la instaurando a respetiva ação judicial em representação do condomínio.

5 – Não tendo a assembleia de condóminos emitido deliberação nos termos referidos e 4., e tendo sido intentada ação pelo Condomínio onde se pede a anulação parcial do título constitutivo do regime de propriedade horizontal e consequências conexas com essa nulidade em termos registais, deve o Réu ser absolvido do pedido.

6 – A ata da assembleia constitui um requisito essencial, uma formalidade, para uns, ad substantiam para a validade da deliberação, para outros, uma formalidade ad probationem de que depende a eficácia da deliberação, mas não se confunde com a deliberação. Ou seja, a função da ata é a de dar forma à deliberação, conferindo-lhe certeza e segurança jurídica, permitindo, outrossim, ao administrador que a execute, podendo a sua falta ser suprida, com a respetiva junção, se efetivamente existiu a deliberação que a mesma formaliza.

7 – Não existindo a deliberação, não se encontra na órbita dos poderes oficiosos do tribunal mandar suprir tal falta.

*

254/22.1T8LAG.E1 – 23/04/2024

Relator: José António Moita – Adjuntos: Francisco Xavier e Manuel Bargado

1 – Não resultando demonstrado que determinada deliberação tomada em assembleia geral de condomínio viola norma imperativa e/ou que contraria a ordem pública inexistente fundamento para declarar a respetiva nulidade;

2 – Do mesmo passo, não tendo a Apelante logrado provar que outras duas deliberações aprovadas na mesma assembleia geral violam normas ou regulamentos anteriormente aprovados à tomada de tais deliberações soçobra igualmente fundamento para declarar a anulabilidade das mesmas.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

2332/22.8T8PTM.E1 – 09/05/2024

Relator: Ana Margarida Leite – Adjuntos: Isabel de Matos Peixoto Imaginário e Francisco Matos

Estando em causa, face ao objeto do recurso, aferir da existência de contradição entre o pedido e a causa de pedir, conforme imputado pela 1.ª instância à petição inicial, há que verificar se a pretensão deduzida não constitui uma decorrência lógica dos fundamentos invocados pela autora, isto é, se a causa de pedir invocada conduz a pretensão diversa daquela que veio a ser deduzida.

*

6713/22.9T8STB.E1 – 09/05/2024

Relator: Vítor Sequinho dos Santos – Adjuntos: Rui Machado e Moura e Isabel de Matos Peixoto Imaginário

1 – A admissibilidade da dedução de reconvenção depende da verificação de um dos pressupostos de natureza substancial ou factores de conexão estabelecidos nas diversas alíneas do n.º 2 do artigo 266.º do CPC.

2 – O poder-dever de gestão processual, a garantia constitucional de acesso ao direito e a uma tutela jurisdicional efectiva, o princípio da economia processual e a existência de outros litígios entre as partes da acção de divisão de coisa comum não afastam a exigência referida em 1.

3 – Apenas há lugar para a ponderação da verificação do pressuposto da compatibilidade processual entre o pedido do autor e o pedido reconvenicional, nos termos do n.º 3 do artigo 266.º do CPC, se se verificar algum dos factores de conexão estabelecidos no n.º 2.

4 – O n.º 3 do artigo 266.º do CPC não constitui uma via alternativa ao n.º 2 para a admissão de reconvenção.

5 – Não se verifica o factor de conexão estabelecido no artigo 266.º, n.º 2, alínea c), do CPC, se, em acção com processo especial de divisão de coisa comum, a ré deduz um pedido reconvenicional de reconhecimento de um direito de crédito, contra o autor, correspondente a metade das quantias que alega ter pago para amortização do empréstimo contraído com vista à aquisição da fracção autónoma a dividir, bem como a título de despesas de condomínio, nos seguintes termos: 1) em caso de adjudicação da fracção à ré, o montante do crédito ser deduzido no valor de eventuais tornas a pagar ao autor; 2) Na hipótese de a fracção ser adjudicada ao autor, o montante do crédito acrescer às tornas que a ré tiver direito a receber; 3) Na hipótese de o prédio ser vendido a terceiro, o montante do crédito acrescer ao valor que a ré tiver direito a receber.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

453/22.6T8LAG.E1 – 09/05/2024

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho – Adjuntos: Rui Machado e Moura e Ana Margarida Leite

1 – A consequência da falta de comunicação da acta é o adiamento do início do prazo para a propositura da acção de impugnação e não corresponde a uma nulidade ou anulabilidade.

2 – O mero obter dicta não está coberto pela extensão do caso julgado material e o que adquire força e autoridade de caso julgado é a posição tomada pelo juiz quanto aos bens ou direitos (materiais) litigados pelas partes e à concessão ou denegação da tutela jurisdicional para esses bens ou direitos.

3 – O título constitutivo da propriedade horizontal ao uso exclusivo de um condómino certas zonas consideradas partes comuns do edifício, o direito de fruição e uso exclusivo não pode ser retirado, apenas podendo, por via de deliberação tomada para alterar o título constitutivo, devidamente formalizada por escritura pública, ser o mesmo alterado.

4 – A introdução de uma inovação por parte de um titular ao uso exclusivo em certas zonas consideradas partes comuns do edifício tem de ser autorizada pelos órgãos de administração do condomínio, quando não se prove que a mesma foi realizada nos limites da fracção que lhe pertence.

*

467/21.3T8TMR.E1 – 27/06/2024

Relator: Maria João Sousa e Faro – Adjuntos: José António Moita e Mário Branco Coelho

I – Apesar de no regime jurídico da propriedade horizontal não existir uma norma como a do art.º 176º do Cód. Civil que veda o exercício do direito de voto ao associado, por si ou como representante doutrem, nas matérias em que haja conflito de interesses entre a associação e ele, sufragamos o entendimento expresso por Sandra Passinhas de que “resultando do condomínio um sujeito jurídico a que se aplicam, subsidiariamente, em tudo o que não pressupõe a personalidade jurídica, as normas das associações propugnamos pela aplicação no regime da propriedade horizontal do impedimento de voto em caso de conflito de interesses”.

II – As deliberações tomadas com infracção deste impedimento legal, são anuláveis desde que o voto do condómino impedido seja essencial à existência da maioria necessária (cfr. art.º 176º, nº2 do Cód. Civil).

III – A informação tendente à formação de uma vontade livre e esclarecida da assembleia de condóminos, enquanto colectivo dos condóminos donde emana a vontade do condomínio, é essencial.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

IV – Tal dever repercute-se na validade das deliberações sempre que tal informação, uma vez necessária e justificada, (i) não consta da deliberação a que respeita, (ii) não resulta da conduta do administrador revelada no decurso da assembleia, nomeadamente por se encontrar (ou não) desentranhada da acta em que é registada a deliberação, ou (iii) resulta da deliberação e/foi prestada como sendo incompleta, parcial, falsa ou irrelevante.”

V – A quota mensal do condomínio da Autora tem se ser expurgada da sua comparticipação nas despesas referentes a partes comuns a que não tenha acesso, em obediência ao disposto no nº3 do citado art.º 1424º do Cód. Civil.

VI – Trata-se, a nosso ver, de uma norma imperativa que não pode ser afastada por vontade das partes, norteada por preocupações de equidade e estribada no princípio do utilizador/pagador.

*

2679/17.5T8PTM.E1 – 12/09/2024

Relator: Francisco Xavier – Adjuntos: Maria Adelaide Domingos e Manuel Bargado

I – Na norma do nº 1 do artigo 493º do Código Civil estabelece-se uma presunção de culpa por parte de quem tem a seu cargo a vigilância de coisas ou de animais, constituindo uma excepção à regra do n.º 1 do artigo 487º do Código Civil, mas não se altera o princípio do artigo 483º de que a responsabilidade depende de culpa.

II – Resultando dos factos provados que o autor se desequilibrou ao subir a escada de acesso à sua fracção, tendo caído de uma altura de 8 metros, e que para a produção do evento danoso com a dimensão verificada, concorreram as deficiências no corrimão da escada, imputáveis ao réu a título de culpa presumida, mas também a conduta culposa, efectiva, do lesado, pois subia a escada, de noite, com uma taxa de alcoolemia de 3,09 g/i, sabendo que tinha que subir ao 3º andar, com os consequentes riscos do seu estado de embriaguez, que conhecia, a culpa do lesado mostra-se de maior gravidade.

III – Concluindo-se pela verificação dos pressupostos da responsabilidade civil por factos ilícitos, em aplicação das disposições conjugadas dos artigos 483º, nº 1, e 493º, nº 1, do Código Civil, havendo concorrência de culpas, em face da culpa presumida do réu, e estando provada a culpa efectiva do lesado autor, mostra-se excluído o direito de indemnização, nos termos do n.º 2 do artigo 570º do Código Civil.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

550/19.T8BNV.E3 – 24/10/2024

Relator: José Manuel Tomé de Carvalho (decisão sumária)

1 – A obrigação de pagar as contribuições necessárias para custear as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum, consagrada no artigo 1424.º do Código Civil tem natureza propter rem.

2 – A relação propter rem transmite-se automaticamente a todo o novo titular do direito real e é insusceptível de transmissão independente do direito real a que se refere.

3 – Os serviços de segurança, limpeza, conservação, manutenção e demais condições de digna habitabilidade, defesa do ambiente, qualidade de vida e património natural e cultural da área inerente e circundante da urbanização de (...) que estejam integradas no alvará de loteamento do empreendimento constituem encargos para os condóminos, independentemente de ser ou não associados da “Associação de Proprietários de (...)”.

*

374/23.5T8TVR.E1 – 21/11/2024

Relator: Saruga Martins – Adjuntos: Canelas Brás – Ana Margarida Leite

Do regime legal da propriedade horizontal resulta um constrangimento ao exercício de direitos dos condóminos, pois nas relações entre eles estabelecida há que atender a que todos são utentes do mesmo edifício e existem partes comuns que dependem de todos os condóminos, sujeitando-os a limitações no exercício pleno do direito de propriedade e do direito de compropriedade quanto às partes comuns.

*

1427/23.5T8PTG-A.E1 – 16/12/2024

Relator: Vítor Sequinho dos Santos – Adjuntos: Canelas Brás e Cristina Dá Mesquita

1 – Expor sucintamente os factos que fundamentam o pedido, nos termos do artigo 724.º, n.º 1, alínea e), do CPC, implica, além do mais, que, tratando-se de uma quantia resultante do somatório de várias parcelas, o exequente discrimine cada uma destas e indique a sua causa. Tratando-se de dívidas de um condómino proprietário de várias fracções, a exposição sucinta dos factos que fundamentam o pedido implica a clara discriminação dos meses (se for essa a periodicidade estipulada, como normalmente acontece) cujos pagamentos se encontram em falta, relativamente a cada uma das referidas fracções.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

Tendo havido pagamentos parciais, implica ainda a clara discriminação dos respectivos montantes e dos meses e fracções a que os mesmos respeitam.

2 – Não tendo o exequente cumprido o disposto no artigo 724.º, n.º 1, alínea e), do CPC, o requerimento executivo é inepto, por falta de indicação da causa de pedir, o que determina a nulidade de todo o processo – artigo 186.º, n.ºs 1 e 2, alínea a), do mesmo Código.

*

336/21.7T8BNV.E2 – 21/11/2024

Relator: Francisco Xavier – Adjuntos: Maria João Sousa e Faro e Maria José Cortes

I – A obrigação de pagar as contribuições necessárias para custear as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum, consagrada no artigo 1424.º do Código Civil, tem natureza propter rem, transmitindo-se automaticamente a todo o novo titular do direito real, e é insusceptível de transmissão independente do direito real a que se refere.

II – Os serviços de segurança, limpeza, conservação, manutenção e demais condições de digna habitabilidade, defesa do ambiente, qualidade de vida e património natural e cultural, da área inerente e circundante da urbanização de Local 1, que estejam integradas no alvará de loteamento do empreendimento, constituem encargos para os condóminos, independentemente de serem ou não associados da “Associação de Proprietários de Vila Nova de Santo Estevão”.

III – Para que haja abuso de direito é necessário que exista uma contradição entre o modo ou fim com que o titular exerce o seu direito e o interesse a que o poder nele consubstanciado se encontra adstrito, o que não ocorre no exercício pela autora do direito a exigir dos proprietários dos lotes o pagamento da respectiva contribuição nas despesas relacionadas com a segurança e manutenção dos espaços verdes e dos demais espaços de utilização comum, serviços estes que disponibiliza e de que todos beneficiam.

*

3254/23.0T8FAR.E1 – 16/01/2025

Relator: António Fernando Marques da Silva – Adjuntos: Manuel Bargado e Susana Ferrão da Costa Cabral

I – na expressão «A área de 1.430 m² objeto da presente ação quanto ao pedido de acesso industrial imobiliária, nos termos do loteamento do prédio que deu origem ao condomínio prédio CC, fazem parte da área de concessão ao município e logo integrava à data o domínio público municipal», fixada



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

por acordo das partes, a menção à integração da área de concessão no domínio público municipal não pode valer como facto.

II – também não pode valer como acordo vinculante sobre questão prejudicial porque tal acordo vinculativo não é processualmente admissível.

III – também não pode valer como forma de confissão de factos subjacentes pois estes não foram alegados nem descritos.

IV – e também não pode valer como reconhecimento de direito (ou, mais latamente, de situação jurídica) a que se aplicaria o regime do art. 458º do CC pois falta a alegação dos factos da relação fundamental, alegação necessária ao funcionamento daquele regime.

V – à cedência de parcelas de terreno em loteamento provado em 1974 não se aplica o regime do art. 44º n.º3 do RJUE, na redacção do DL 177/2001, de 04.06, aplicando-se o regime do DL 289/73, de 06.06, do qual não decorre que tais parcelas se integram necessariamente no domínio público municipal, pelo que esta integração dependerá das circunstâncias que a revelem.

*

648/16.1T8ABF.E1 – 16/01/2025

Relator: Filipe Aveiro Marques – Adjuntos: Filipe César Osório e Susana Ferrão da Costa Cabral

1 – A verificação da deserção depende de dois requisitos: o decurso do prazo e a negligência das partes em promover o andamento do processo.

2 – O prazo de deserção da instância fixa-se em seis meses e um dia, prazo que não se suspende durante as férias judiciais, sendo que o acto impulsionador tem de ser praticado dentro desse prazo e não até que venha a ser julgada extinta a instância.

3 – A pendência de apenso de habilitação de adquirente também não influencia essa contagem, já que a transmissão da coisa ou direito em litígio não afecta a legitimidade do transmitente, nos termos do artigo 263.º CPC.

4 – A promoção da habilitação de herdeiros é um caso clássico e emblemático de impulso processual que só à parte cabe, pelo que a inércia da autora em requerer tal incidente após falecimento do réu, sem nota de qualquer dificuldade ou obstáculo, torna patente a sua negligência.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

248/23.0T8TVR.E1 – 30/01/2025

Relator: Ana Pessoa – Adjuntos: Maria Adelaide Domingos e Manuel Bargado

I – Por força do artigo 157º do Código Civil, que prevê a aplicabilidade das disposições do capítulo em que se insere às associações que não tenham por fim o lucro económico dos associados, às fundações de interesse social, e ainda às sociedades, quando a analogia das situações o justifique, e “resultando do condomínio um sujeito jurídico a que se aplicam, subsidiariamente, em tudo o que não pressupõe a personalidade jurídica, as normas das associações propugnamos pela aplicação no regime da propriedade horizontal do impedimento de voto em caso de conflito de interesses”.

II – É que a não ser assim, bastaria que um condómino estivesse em condições de fazer aprovar todo o tipo de deliberações em seu benefício para submeter todos os outros ao pagamento de qualquer quantia sem qualquer limite, designadamente de utilidade para os restantes condóminos, impondo critérios injustos de distribuição das despesas.

III – Existe um conflito de interesses cada vez que alguém que ocupa determinado cargo público ou privado tem interesses pessoais, societários e/ou profissionais que se podem sobrepor aos interesses associados a esse cargo.

IV – O condómino em conflito de interesses com o condomínio no assunto a deliberar, não deixa, por isso, de ser titular do direito de voto, simplesmente, pela sua posição perante o condomínio, no caso considerado, não tem legitimidade para então o exercer, pois não pode aproveitar-se do condomínio, numa relação em que é extra socialmente interessado para alcançar ou influir na obtenção do consentimento do condomínio.

V – A sanção cominada para a violação da proibição de voto é a anulabilidade, que não será declarada se se demonstrar que as deliberações teriam sido aprovadas mesmo sem o voto viciado – é a chamada “prova de resistência”- a deliberação não será anulada se o condomínio provar que, sem os voto do condómino em causa, a deliberação teria sido igualmente adotada.

*

165/23.3T8SLV-A.E1 – 13/02/2025

Relator: Maria Adelaide Domingos – Adjuntos: António Fernandes Marques da Silva e Francisco Xavier

I – As comunicações previstas na lei aos condóminos ausentes das assembleias de condóminos não interferem com a questão da exequibilidade das atas das assembleias de condomínio, pois a atribuição



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

de natureza executiva àquelas atas decorre unicamente de as mesmas conterem os requisitos indicados no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25-10.

II – Para a ata da assembleia de condomínio valer como título executivo tem de conter a deliberação sobre o montante das contribuições ou despesas devidas ao condomínio, a fixação da quota-parte devida por cada condómino e o prazo de pagamento respetivo.

III – Consequentemente, a ata que se limita a documentar (certificar) a existência de uma dívida de um condómino por não pagamento de quotas, não reúne os requisitos de exequibilidade que resultam do artigo 6.º do referido Decreto-Lei n.º 268/94.

IV – Se inexistir deliberação sobre o prazo de pagamento, ainda que o mesmo possa resultar de uma outra deliberação, mormente do Regulamento do Condomínio, tal não supre a omissão daquele elemento essencial para conferir exequibilidade à ata da assembleia de condomínio.

V – Tendo a nova regulação normativa do artigo 6.º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25-10, na redação da Lei n.º 8/2022, de 10-01, tomado posição sobre a problemática dos elementos que se consideram abrangidos pelo título executivo assente nas atas de deliberações da assembleia de condóminos, no que diz respeito à aplicação de «juros de mora, à taxa legal, da obrigação nele constante, bem como as sanções pecuniárias, desde que aprovadas em assembleia de condóminos ou previstas no regulamento do condomínio», a mesma lei tem natureza interpretativa, pelo que se aplica a deliberações precedentes à sua entrada em vigor, conquanto tenha existido deliberação no sentido da aplicação de juros de mora e penalidades.

*

3167/23.6T8LLE.E1 – 27/02/2025

Relator: Vítor Sequinho dos Santos – Adjuntos: Canelas Brás e José Manuel Tomé de Carvalho

A situação dos autos não preenche a previsão do n.º 1 do artigo 1349.º do CC. A passagem pelo interior da fracção das recorrentes não é indispensável, sendo possível a execução das obras através do acesso ao terraço onde as mesmas deverão ter lugar por meios alternativos. Daí que aquela norma legal não seja aplicável, seja directamente, seja por analogia.

*

406/24.0T8GDL.E1 – 27/02/2025

Relator: Maria Domingas Simões – Adjuntos: Vítor Sequinho dos Santos e Cristina Dá Mesquita

I – Nos termos do artigo 49.º do DL n.º 167/97, ainda aplicável ao empreendimento turístico de que é entidade exploradora a requerida no presente procedimento cautelar comum, os proprietários



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

reunidos em Assembleia Geral podem destituir livremente a entidade exploradora das suas funções de administradora, ficando a eficácia da deliberação dependente de caução a prestar pela administração nomeada, sendo o montante a caucionar “correspondente ao valor anual das despesas referidas na parte final do n.º 2 do artigo 47.º”.

II – Trata-se de uma caução destinada a garantir a boa governação e conservação do empreendimento, cabendo ao administrador nomeado prestá-la em favor da entidade exploradora, sem que se encontre prevista a possibilidade de ser dispensada ou reduzida.

III – Pretendendo apenas a administração nomeada, mediante o presente procedimento cautelar comum, ser investida na administração do empreendimento sem dar cumprimento à exigência legal, é patente a ausência de pressupostos para o seu decretamento, manifesta improcedência que, nos termos conjugados dos artigos 590.º, n.º 1 e 226.º, n.º 4, alínea b), do CPC, fundamenta a decisão de indeferimento liminar.

*

4449/23.T8STB-A.E1 – 27/02/2025

Relator: Maria Domingas Simões – Adjuntos: Cristina Dá Mesquita e Rosa Barroso

I – Rejeitada pela maioria dos proprietários de empreendimento turístico reunidos em assembleia o orçamento apresentado para vigorar no ano seguinte, a regra é a da prorrogação de vigência do orçamento em vigor, tal como ficou a constar da acta respectiva em esclarecimento prestado pela administração, não sendo necessária deliberação nesse sentido.

II – Não constando tal solução expressamente, nem do Regulamento da Administração do Empreendimento, nem tão pouco do DL n.º 39/2008, deve tal lacuna ser preenchida com recurso à norma aplicável aos casos análogos (cfr. artigo 10.º, n.ºs 1 e 2, do Código Civil), podendo aqui convocar-se a Lei n.º 151/2015, de 11 de Setembro (Lei de Enquadramento Orçamental) então em vigor, mais especificamente o seu artigo 58.º.

III – Constituem título executivo composto para cobrança das prestações relativas ao ano seguinte as actas das deliberações que aprovou o orçamento e aquela em que o orçamento para o ano seguinte foi rejeitado e da qual ficou a constar o esclarecimento prestado pela Entidade Exploradora no sentido de continuar em vigor o orçamento antes aprovado, a funcionar em regime de duodécimos.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

*

7750/23.1T8STB.E1 – 27/03/2025

Relator: Filipe Aveiro Marques – Adjuntos: Sónia Moura e Filipe César Osório

- 1 – O exercício do direito de acção requer a verificação de requisitos formais quanto aos respectivos sujeitos e objecto.
- 2 – Não tem legitimidade activa o condómino que, isoladamente, vem demandar o administrador de condomínio com fundamento na violação das suas funções para com o condomínio.
- 3 – A responsabilização do administrador far-se-á no quadro da organização estabelecida por lei para a propriedade horizontal, ou seja, pela assembleia de condóminos e por maioria.
- 4 – Só o condomínio tem interesse directo em demandar para pedir a responsabilização do seu administrador, sendo que um condómino terá apenas um interesse indirecto ou reflexo.
- 5 – O número de condóminos não permite afastar as regras aplicáveis à administração das partes comuns no quadro da propriedade horizontal.

*

568/20.5T8LAG.E1 – 09/04/2025

Relator: Filipe César Osório – Adjuntos: Filipe Aveiro Marques e Susana Ferrão da Costa Cabral

- I – A interpretação do texto vertido na acta da assembleia de condóminos deve resultar das regras da interpretação objectiva constantes dos artigos 236.º e seguintes do Código Civil, mormente, de acordo com a teoria da impressão do destinatário.
- II – As deliberações das assembleias de condóminos são anuláveis quando contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados (cfr. art. 1433.º, n.º 1, do CC).
- III – São anuláveis as deliberações atinentes às contas de 2019 e ao orçamento de 2020 que tiveram por base a violação do regulamento anteriormente aprovado e ainda por dependerem de deliberação anulada.

*

150/23.5T8GDL.E1 – 09/04/2025

Relator: Filipe César Osório – Adjuntos: Filipe Aveiro Marques e José António Moita

- I – Compete desde à Recorrente/Autora a prova dos factos constitutivos do direito de crédito por si alegado (cfr. art. 342.º, n.º 1, do Código Civil).
- II – As facturas em si mesmas não constituem a fonte jurídica da obrigação do invocado direito de crédito.



TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA CADERNOS TEMÁTICOS DE JURISPRUDÊNCIA

III – Os factos compreendidos nas facturas, enquanto meros documentos particulares, só se consideram provados como prova plena apenas e na medida em que forem contrários aos interesses do declarante, isto é, se forem invocados contra o seu autor; já nos casos em que é o autor das facturas a invoca-las ficam sujeitos à livre apreciação do tribunal, não dispensando o emitente do ónus probatório dos factos constitutivos do seu direito, designadamente de que foram aprovadas em acta da assembleia de proprietários diversas despesas comuns de empreendimento turístico (cfr. art. 376.º, do Código Civil).

*

2581/19.6T8STR.E1 – 09/04/2025

Relator: Elisabete Valente – Adjuntos: José António Moita e Francisco Xavier

I – O juízo acerca da divisibilidade da coisa comum deve reportar-se ao momento e estado em que se encontra a coisa, quando a divisão é requerida, ou seja, terá que atender ao que o prédio é e não ao que poderá vir a ser.

II – Muito embora na acção de divisão de coisa comum se possa declarar constituída a propriedade horizontal, o prédio deve dispor ab initio dos requisitos do artº 1415º do CC, e já não se ficar dependente da realização de obras para o efeito, visto que o tribunal tem de apreciar a divisibilidade à luz da situação presente e real e não com base numa situação futura e hipotética.

III – A divisibilidade que o Art.º 925 do C.P.Civil prevê, tem de ser de modo a inteirar em espécie todos os interessados, sem que haja lugar a tornas.