

Processo nº 827/2023

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data do Acórdão: 11 de Abril de 2024

ASSUNTO:

- Deliberações da Assembleia Geral de Condomínio
- Nulidade
- Despesas com elevadores
- Despesas inerentes ao uso de partes comuns de exclusivo acesso a determinadas fracções

SUMÁRIO:

- Nos termos da alínea 1) do nº 1 do artº 8º da Lei nº 14/2014 as despesas ou encargos relativos às partes comuns afectas ao uso exclusivo de determinadas condóminos ficam a cargos desses condóminos;
- As lojas com acesso pela via pública não são responsáveis pelas despesas inerentes à manutenção dos elevadores e serviços de limpeza da zona de acesso às fracções destinadas à habitação;
- É anulável a deliberação da Assembleia Geral que sem o voto favorável dos condóminos titulares do direito sobre as fracções destinadas a comércio com acesso directo pela via pública,

delibera que estes são também responsáveis pelas despesas de manutenção dos elevadores e serviços de limpeza das zonas comuns de acesso às fracções destinadas a habitação.

Rui Pereira Ribeiro

Processo nº 827/2023

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **11 de Abril de 2024**

Recorrente: **Administração do Edifício A**

Recorridas: **B e C**

*

**ACORDAM OS JUÍZES DO TRIBUNAL DE SEGUNDA
INSTÂNCIA DA RAEM:**

I. RELATÓRIO

B e C, com os demais sinais dos autos,
vêm instaurar acção declarativa sob a forma de processo
ordinária contra,

Administração do Edifício A, D, E, F, G, H e I, todos, com os
demais sinais dos autos,

Pedindo as Autoras que:

1. Sejam declaradas nulas as deliberações de aprovação do orçamento do condomínio do Edf. A para o ano de 2021 e de fixação das prestações de condomínio, designadamente das fixadas às AA., condóminas da fracção “Ar/c”, para comércio, do prédio descrito sob o n.º XXX na conservatória do Registo Predial de Macau, denominado Edf. A, aprovadas na assembleia geral de condóminos do Edf. A em 07.02.2021, por o orçamento aprovado e a fixação

das prestações de condomínio não repartir os encargos seguindo os critérios da proporcionalidade e redução aos condóminos obrigados, violando o art.º 8.º da Lei n.º 14/2017.

2. Subsidiariamente, declarar anuladas as mesmas deliberações com os mesmos fundamentos de facto e de direito; e
3. Condenar os RR. a indemnizar as AA. na quantia mensal de MOP\$1.000,00 desde 01.03.2021, data em que a referida deliberação de fixação das prestações de condomínio é suposto produzir efeitos e até à data em que for devidamente aprovado em assembleia geral de condóminos o orçamento anual do Edf. A, elaborado com base nas contas anuais devidamente aprovadas do ano anterior, em que se distingam os encargos que devem ser suportados por algum ou alguns dos condóminos, dos que devem ser suportados por todos, aproporcionando o pagamento de tais encargos, segundo o valor relativo das fracções que os devam suportar, acrescidas de juros à taxa legal, desde a data de vencimento de cada uma dessas prestações.”

Proferida sentença foi a acção julgada parcialmente procedente e, em consequência:

1. seja anulada a deliberação da assembleia geral de condomínio, realizada em 7 de Fevereiro de 2021, a qual aprovou o orçamento do Edf. A do ano 2021 e fixou as prestações de condomínio para as respectivas fracções autónomas;
2. Absolver os réus dos outros pedidos das autoras.

Não se conformando com a sentença veio a Ré Administração do Edifício A e agora Recorrente interpor recurso, formulando as seguintes conclusões:

1. Não se conformando com o acórdão do Tribunal a quo, constante das fls. 352 a 365 dos autos, a recorrente interpôs o presente recurso.
2. Por acórdão de 10 de Março de 2023, o Tribunal a quo reconheceu, por um lado, que as deliberações não violaram o art.º 8.º n.º 1 e 2 da Lei n.º 14/2017, porque as prestações de condomínio para as lojas, fixadas pelas deliberações, ainda se baseavam na contagem dos seus valores percentuais relativos.
3. Por outro lado, atacou que violaram o art.º 8.º n.º 1 alínea 1) da Lei n.º 14/2017, visto que não excluíram as despesas que as recorridas não deveriam suportar, nem devidamente as integraram às despesas a cargo daqueles que realmente deveriam suportar.
4. Por esses motivos, o Tribunal a quo anulou as deliberações de 7 de Fevereiro de 2021 da assembleia geral de condomínio do Edf. A, que aprovaram a fixação das prestações de condomínio.
5. Salvo o devido respeito, a recorrente não concorda com a decisão de anular as deliberações de 7 de Fevereiro de 2021 da assembleia geral de condomínio do Edf. A, que aprovaram a fixação das prestações de condomínio, o acórdão do Tribunal a quo tem erro na aplicação da lei, nomeadamente na aplicação do art.º 8.º n.º 1 alínea 1) da Lei n.º 14/2017.
6. A prestação de condomínio para a loja “AR/C” foi fixada legalmente

com base no seu valor percentual relativo pelas deliberações em apreço, que foram aprovadas em 7 de Fevereiro de 2021 pela assembleia geral de condomínio do Edf. A, portanto, a recorrente entende que as deliberações são legais e não violam o art.º 8.º n.º 1 e 2 da Lei n.º 14/2017.

7. Entretanto, o Tribunal a quo insistiu em que, mesmo que se considerem apenas o elevador e os serviços de limpeza prestados nos pisos da parte habitacional, é suficientemente reconhecido que, sem obter os votos das autoras a favor, as deliberações da assembleia geral de condomínio em causa violam o art.º 8.º n.º 1 alínea 1) da Lei n.º 14/2017.
8. Salvo o devido respeito, a recorrente não concorda, uma vez que, o sistema de votação é a resolução mais justa, universalmente aceitável e civilizada perante os diferentes titulares ou interessados, que adotem as suas próprias posições, dos jogos infantis até ao nível dos assuntos do Estado é utilizado esse sistema válido, que concretiza a igualdade e a justiça e defende os interesses das massas, não pode ser negado meramente pela insatisfação da minoria sobre o resultado da votação, ignorando a vontade da maioria dos titulares votantes.
9. Foi impossível que todos os intervenientes na assembleia geral de condomínio (incluindo as recorridas) votassem a favor das deliberações em causa, a provação destas só depende do preenchimento ou não do disposto dos art.º 28.º e ss. da Lei n.º 14/2017, relativamente à votação.

10. De acordo com as alíneas B, M e O dos factos provados, o valor percentual relativo da loja “AR/C” é de 4,8%, a sua prestação de condomínio é calculada à taxa de 60% desse valor, isto é, é na quantia mensal de MOP\$1.555,00.
11. Segundo a resposta ao quesito 5º, dada provada pelo Tribunal a quo, verifica-se que, a fracção para comércio das autoras não beneficia, pelo menos, dos elevadores e dos serviços de limpeza da parte comum dos andares para fins habitacionais.
12. Segundo a resposta ao quesito 7º, dada provada pelo Tribunal a quo verifica-se que, os sistemas de abastecimento de água, energia eléctrica e prevenção de incêndio da fracção autónoma comercial “AR/C” das autoras derivam das salas de máquinas, bombagem de água e transformação do Edf. A, por isso, esses sistemas da sua loja dependem das instalações internas do Edf. A.”
13. Segundo a resposta ao quesito 11º, dada provada pelo Tribunal a quo, verifica-se que, instalam-se postos de patrulha ao portão do Edifício e acesso ao parque de estacionamento, os quais cobrem toda a área da fracção autónoma “AR/C”, os guardas de segurança prestam serviços de patrulha periódica e vigilância.
14. De facto, tendo em conta que era necessário defender globalmente quanto maior possível os interesses da maioria dos condóminos e do condomínio e para evitar as recorridas de adiar constantemente por via judicial o pagamento das suas devidas prestações de condomínio, a recorrente já se comunicou com as recorridas, antes de realização da assembleia geral de 7 de Fevereiro de 2021, sobre a sua ideia de

não dever suportar as respectivas despesas, e sugeriu que calcularia a prestação de condomínio à taxa de 60% do valor percentual relativo da sua fracção, porém, infelizmente, até à propositura da presente acção as recorridas nunca respondem, nem apresentam método de contagem sobre as despesas pelas quais entendem não responsáveis.

15. Após ter quantificado as despesas que as recorridas entendiam não devidas (incluindo as inerentes aos elevadores e serviços de limpeza nos pisos da parte habitacional), o “acordo de prestação dos serviços de administração predial global do Edf. A” , celebrado entre a recorrente e a “YY 屋宇管理有限公司” , determina que as prestações de condomínio para as lojas são contadas à taxa de 60% do valor percentual relativo das fracções, isto é, concede-se um desconto de 40% (equivalente a MOP\$1.037,00 (1555/60*40) (sic.)), como uma forma de exclusão das despesas pelas quais elas entendem não responsáveis.
16. Ao estabelecer a Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio), para garantir o seu funcionamento eficaz, o legislador já enumera os diversos direitos e deveres, tratando os condóminos com igualdade e justiça, o sistema de votação pode resolver justamente as divergências dos titulares diferentes e defender os interesses dos condóminos, e mais, no art.º 8.º n.º 1 alínea 1) da lei n.º 14/2017, o legislador não proíbe a maneira de dar desconto para exclusão dos encargos da parte

comum (ou seja, não proíbe a exclusão das despesas que as recorridas entendem não devidas por meio de dar desconto).

17. O Tribunal a quo indicou no acórdão recorrido que, *“Quanto às consequências, as deliberações em apreço não violam substancialmente o princípio geral do art.º 8.º n.º 1 alínea 2) da Lei n.º 14/2017, visto que as prestações de condomínio para as lojas, fixadas pelas deliberações, ainda se baseiam na contagem dos seus valores percentuais relativos.”* Acresce que, a recorrente já excluiu por desconto as respectivas despesas (40%), portanto, a pretensão das recorridas está satisfeita.
18. Com base nisso, o acórdão do Tribunal a quo padece do vício na aplicação da lei, nomeadamente na aplicação do art.º 8.º n.º 1 alínea 1) da Lei n.º 14/2017, deve ser revogado.
19. Por outro lado, o Tribunal a quo julgou improcedente o pedido de indemnização, deduzido pelas recorridas, na quantia mensal de MOP\$1.000,00, desde 1 de Março de 2021.
20. O pedido de indemnização foi deduzido pelas recorridas e foi julgado improcedente, sendo elas vencidas nesta parte, pelo que, a fixação das custas em 10% a cargo das recorridas e 90% a cargo da recorrente padece do vício da injustiça e ilegalidade.
21. Pelo exposto, a recorrente entende que, o acórdão recorrido, que anulou as deliberações de 7 de Fevereiro de 2021 da assembleia geral de condomínio do Edf. A, que aprovaram a fixação das prestações de condomínio, padece do vício do erro na aplicação da lei e do vício da injustiça e ilegalidade na fixação da proporção de

pagamento das custas, por isso, deve ser revogado.

Notificadas as Autoras e agora Recorridas para contra-alegar, vieram estas fazê-lo, apresentando as seguintes conclusões e pedidos:

- I. As Autoras / Recorridas são titulares do direito de propriedade da fracção autónoma designada por “AR/C”, para comércio, do Edf. A, prédio descrito sob o n.º XXX na C.R.P.M., com o valor percentual relativo de 4.8%.
- II. Na assembleia geral ordinária de condóminos do Edf. A realizada no dia 7 de Fevereiro de 2021 foi aprovado orçamento anual para o ano de 2021 que regista um saldo negativo de MOP292,178.00, pelo que, desde logo se pode verificar que tal orçamento não está elaborado nos termos da lei, pois o orçamento deveria ser uma projecção das despesas de ocorrência certa no ano de 2021, que tem que ser coberto, **necessariamente**, pelas receitas projectadas.
- III. Na assembleia geral ordinária de condóminos do Edf. A realizada no dia 7 de Fevereiro de 2021, foram apresentadas três propostas que se propunham cobrar prestações de condomínio e fundo de reserva às fracções de valores diversos por três diferentes sociedades de prestação de serviços de administração de condomínio, a partir do dia 1 de Março de 2021, havendo sido aprovada deliberação que selecciona a “YY屋宇管理有限公司”, que se propõe cobrar à fracção “Ar/c” a prestação mensal de MOP1,555.00 e que se propõe cobrar de retribuição mensal pelos

serviços prestados a quantia de MOP600.00.

- IV. Após a fixação da prestação mensal de condomínio e fundo de reserva para a fracção “Ar/c” do Edf. A em MOP1,555.00, nos termos da deliberação acima, a Administração do Edf. A celebrou com a sociedade de prestação de serviços de Administração de condomínio “YY屋宇管理有限公司” um denominado “Contrato Compreensivo de Prestação de Serviços de Administração do Edf. A” , que estipula que as taxas de administração da loja eram calculadas em 60% do valor percentual da fracção (ver fls. 131 a 139 dos autos).
- V. No entanto, a Recorrente Administração do Edf. A veio no ponto 15 das suas alegações de recurso afirmar que esse valor de MOP1,555.00 era o valor que inicialmente incumbiria à fracção “Ar/c” atendendo ao seu valor relativo, mas que convenceu a sociedade de prestação de serviços de administração de condomínio “YY屋宇管理有限公司” a fazer um posterior desconto de 40%, pelo que, as Autoras só ficaram obrigadas a pagar 60% dessa prestação, ou seja, MOP1,037.00, que supostamente é o produto da seguinte operação aritmética $1,555.00/60*40$, ou seja, um valor que não é de todo 60% da prestação mensal de condomínio inicialmente aprovada de MOP1,555.00.
- VI. Tanto a deliberação que aprova a prestação mensal de condomínio e fundo de reserva da fracção “Ar/c” do Edf. A e a fixa em MOP1,555.00, como esta cláusula do “Contrato Compreensivo de Prestação de Serviços de Administração do Edf. A” , celebrado

entre a acima mencionada empresa e a Administração do Condomínio do Edf. A são ilegais, por se não basearem num orçamento anual para o ano de 2021 devidamente elaborado e aprovado pela assembleia geral de condóminos, que faça distinção entre os encargos que devam ser suportados só pelas fracções destinadas a habitação (nomeadamente, salários com trabalhadores de segurança e limpeza que prestam serviço só nas partes comuns da parte habitacional do prédio, elevadores, certificados de bom funcionamento dos elevadores e outras), já que as lojas têm porta de entrada e saída directa para a via pública e o átrio, as escadas, os elevadores, a casa de recolha do lixo e o parque de estacionamento, são partes e equipamentos comuns que objectivamente só existem para que os condóminos das fracções para habitação as possam usar, e os demais encargos a suportar por todos, repartindo uns e outros pelos relativos condóminos obrigados ao seu pagamento na proporção do valor relativo que a sua fracção representa no total de cada um desses grupos de condóminos - ***foi violado o artigo 7.º - que estipula que é com o orçamento anual aprovado para o ano em curso que se fixam as prestações mensais de condomínio e fundo de reserva a cobrar nesse ano - e o artigo 8.º, n.º 1, que, dispõe relativamente à repartição dos encargos com as partes, equipamentos e serviços comuns do condomínio, e estipula na alínea 1) - o critério de redução dos encargos aos condóminos obrigados - e na alínea 2) - o critério da proporcionalidade, que obriga a atender ao valor relativo da fracção -, da Lei n.º 14/2017.***

VII. Qualquer repartição de despesas sobre as partes comuns que não obedeça ao disposto no título constitutivo ou aos critérios supletivos da lei não pode ser aprovada por qualquer maioria em assembleia geral de condóminos, pois **a lei impõe que a alteração dos critérios nela fixados para a repartição dos encargos siga determinada forma, sob pena de nulidade, qual seja, a fixação no título constitutivo da propriedade horizontal** - entendimento diverso faria indevida interpretação e aplicação do disposto no art. 8.º, n.º 1, da Lei n.º 14/2017.

VIII. Para a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal é necessário:

- uma deliberação para a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal aprovada por unanimidade dos condóminos de todo o condomínio, que deve constar de documento com as assinaturas reconhecidas (art. 22.º, al. 19) da Lei n.º 14/2017 e 1321.º, n.º 1, do Código Civil); e

- o registo predial do acto de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, para ser oponível e produzir efeitos relativamente a terceiros.

IX. **Permitir que por deliberação aprovada por alguns dos condóminos -que não a unanimidade exigida por lei para a modificação do título constitutivo – os encargos de condomínio não sejam repartidos segundo os critérios fixados na lei, seria “fazer entrar pela janela, aquilo que o legislador só quer que entre pela porta”**, pelo que, deliberação que aprove prestação de

condomínio a fracção que não observe os critérios legais é nula, quer porque viola princípios de ordem pública - que são a segurança e publicidade que o legislador quer que revistam os actos de modificação do título constitutivo -, quer porque a mesma deliberação, equivalente à alteração dos critérios legais de repartição dos encargos, foi aprovada por um grupo de condóminos, que não a totalidade dos condóminos (unanimidade) exigida por lei - entendimento diverso faz indevida interpretação e aplicação do que se dispõe no art. 34.º, n.º 1, al, 1) e 3), da Lei n.º 14/2017.

- X. Se a Recorrente ficou vencida relativamente a um pedido com o valor de MOP1,000,001.00 e as Autoras decaíram num pedido de indemnização com o valor de MOP2,000.00, é ilegal e injusta a decisão de fazer as Autoras suportar 10% das custas liquidadas com base no valor de MOP\$1,000,001.00, devendo a mesma decisão de repartição de custas ser revogada e substituída por outra que aplique devidamente a leientendimento diverso faz indevida interpretação e aplicação do art. 376.º, n.ºs 1 e 2 do Código de Processo Civil

Nestes termos, deve ser proferido acórdão que dê acolhimento às conclusões extractadas, mais se formulando o seguinte pedido:

Condenação da Recorrida como litigante de má fé, pela manifesta falta de fundamento para este recurso que, se verifica haver sido só interposto para suspender os efeitos da decisão do tribunal “a quo” e protelar sem fundamento sério o trânsito em julgado da decisão, assim entorpecendo a acção da justiça e prejudicando as Autoras / Recorridas, por a deliberação impugnada que fixa a prestação mensal de condomínio à

fracção “Ar/c”, entendendo-se a mesma como anulável, continuar a produzir efeitos, em multa e indemnização às Autoras / Recorridas pelos danos daí recorrentes, designadamente os honorários da sua mandatária - que por dependerem do tempo de trabalho despendido com o recurso só poderão ser liquidados na parte final deste procedimento recursório - e quaisquer outros prejuízos em que venham a incorrer, como a necessidade de pagar as prestações de condomínio fixadas pela deliberação anulada à sociedade contratada para prestar serviços de condomínio, despesas que só podem ser liquidadas a final, na altura da prolação do acórdão, devendo pois o tribunal ouvir as partes, nos termos previstos no art. 386.º, n.º 4, do Código de Processo Civil, para posteriormente fixar, segundo seu prudente arbítrio o que parecer razoável.

Foram colhidos os vistos.

Cumpre, assim, apreciar e decidir.

II. FUNDAMENTAÇÃO

a) Dos Factos

Na decisão recorrida foi dada por assente a seguinte factualidade:

1. As AA. são titulares do direito de propriedade da fracção autónoma designada por “AR/C”, do rés-do-chão “A”, para comércio, com

entrada pelos n.ºs 7 e 7-A da XXXX (fracção doravante designada por “AR/C”), do prédio, em regime de propriedade horizontal, denominado Edifício A, n.ºs 2 a 2C da XXXX da XXXX (prédio doravante designado por “Edf. A”), inscrito sob o artigo n.º XXX na Matriz Predial de Macau, e descrito sob o n.º XXX, a fls. XXX do Livro B-29, com a constituição do regime de propriedade horizontal registada pela inscrição n.º XXX do Livro F-2M, estando a aquisição registada a seu favor pela inscrição n.º XXX, do Livro G-32M (ver fls. 80 a 85 e 86 dos autos). (alínea A dos factos provados)

2. A fracção autónoma “AR/C” tem o valor percentual relativo de 4,8% (ver fls. 80 a 85 dos autos). (alínea B dos factos provados)
3. Foi aprovada por deliberação da assembleia geral de condomínio do Edf. A realizada em 11/06/2017 prestação mensal de condomínio para a fracção “AR/C” do Edf. A no valor total de MOP\$2.596,00 (sendo MOP\$2.360,00 a parte destinada a fazer face aos encargos com a administração do prédio e MOP\$236,00 a parte destinada ao fundo de reserva) (ver fls. 26 a 29 dos autos). (alínea C dos factos provados)
4. Por oposição por embargos nos autos de execução ordinária distribuídos sob o n.º CV2-19-0004-CEO-A em que foi exequente a Comissão de Administração do Edf. A, e executadas, as ora AA., em que, com base na acima referida acta da assembleia geral de 11/06/2017, onde foi fixada a mencionada prestação de condomínio no valor de MOP\$2.596,00, foi pedido o pagamento de nove prestações de condomínio devidas e relativas ao período de

01/07/2017 a 31/03/2018, no valor total de MOP\$23.364,00, com fundamento na nulidade da referida deliberação, por violar o art.º 1332.º, n.º 2, do C.C. então em vigor (ver fls. 41 a 44 dos autos). (alínea D dos factos provados)

5. Pela sentença transitada em julgado e datada de 12/06/2019, foi declarado improcedente o pedido de embargos das AA. por se entender que a invalidade que afectava a deliberação era a anulabilidade, não tendo sido arguida em tempo pelas AA., havia o seu direito de a arguir caducado (ver idem). (alínea E dos factos provados)
6. Em data indeterminada, mas posterior a 26/10/2019 e anterior a 11/11/2019, as AA. receberam convocatória da Administração do Edifício “A”, datada de 26/10/2019 para a assembleia geral de condomínio, a realizar no dia 17/11/2019. (alínea F dos factos provados)
7. As AA., na sequência do recebimento dessa convocatória, mandataram advogada para escrever à administração do condomínio e conformar a ordem de trabalhos da convocatória àquilo que está prescrito na lei, ou seja, que deveriam para o efeito de fixar novas prestações de condomínio, apresentar orçamento, com a discriminação das despesas previsíveis e de natureza recorrente, distinguindo nesse orçamento as despesas que só beneficiam algum ou alguns dos condóminos e que devem ficar a seu cargo exclusivo, fazendo a sua repartição na proporção do que cada uma das fracções na sua titularidade representa nesse total, e

as demais, que beneficiam todos, na proporção do valor relativo das fracções no valor total do prédio (ver fls. 46 a 50 dos autos). (alínea G dos factos provados)

8. Na assembleia referida realizada efectivamente no dia e hora e aprazadas, estiveram presentes e representados condóminos de 35 fracções, representativas de 61,56% do valor do condomínio, nos termos do que consta documentado na acta da assembleia geral de condóminos do Edf. A de 17/11/2019 (ver fls. 52 a 54 dos autos). (alínea H dos factos provados)
9. Foram aprovadas na assembleia as seguintes propostas, com os votos contra das AA., conforme consta documento na acta:
 - 2) Discussão e deliberação sobre o aumento do Fundo de Reserva do Edf. A, com efeitos a partir do mês da aprovação da deliberação, sendo as prestações actuais e as ajustadas do Fundo de Reserva as seguintes:

Tipo de fracções	Prestação actual	Prestação ajustada	
	(MOP)	(MOP)	
	Fundo	Fundo	Diferença
Habitação	95,00	150,00	55,00
Sobreloja “A”	95,00	150,00	55,00
Sobreloja “B”	95,00	150,00	55,00
Comércio “A”	236,00	291,00	55,00
Comércio “B”	345,00	400,00	55,00

Resultado da deliberação: Aprovado

Votos a favor: (32 votos, representativos de 49,74%);

Votos contra: (2 votos, representativos de 11,82%);

Abstenções: (0% do valor)

A deliberação foi aprovada por mais de 50% dos condóminos presentes, que representam valor superior a 15% do valor total do condomínio.

3) Discussão e deliberação sobre o aumento das prestações de condomínio do Edf. A, devido à alteração da Lei n.º 7/2015 (salário mínimo para os trabalhadores de limpeza e de segurança na actividade de administração predial), nos termos da Lei n.º 11/2019 aprovada em 06 de Junho de 2019 (aumento de salário mínimo de trabalhadores de limpeza e segurança que afecta principalmente os salários dos empregados) e que entrará em vigor no dia 01 de Setembro de 2019.

Ajustamento das prestações de condomínio, sendo as prestações de condomínio actuais e as prestações de condomínio ajustadas as seguintes:

Fracções	Prestação actual (MOP)	Prestação ajustada (MOP)	
	Prestação	Prestação	Diferença
Habitação (1º a 8º andar “A”)	890,00	945,00	55,00
Habitação (1º a 8º andar “B”)	770,00	815,00	45,00
Habitação (1º a 8º andar “C”)	930,00	985,00	55,00
Habitação (1º a 8º andar “D”)	490,00	520,00	30,00
Habitação (9º a 18º andar)	780,00	825,00	45,00

“A”)			
Habitação (9º a 13º andar “B”)	700,00	740,00	40,00
Habitação (14º a 18º andar “B”) e (9º a 13º andar “C)	620,00	655,00	35,00
Parque de estacionamento	190,00	100,00	10,00
Sobreloja “A”	490,00	520,00	30,00
Sobreloja “B”	930,00	985,00	55,00
Comércio “A”	2.360,00	2.500,00	140,00
Comércio “B”	3.450,00	3.650,00	200,00
Observação:	A prestação actualizada será válida a partir de 01 de Setembro de 2019		

Resultado da deliberação: Aprovado

Votos a favor: (32 votos, representativos de 49,74%);

Votos contra: (2 votos, representativos de 11,82%);

Abstenções: (0% do valor)

A deliberação foi aprovada por mais de 50% dos condóminos presentes, que representam valor superior a 15% do valor total do condomínio.

4) Discussão e deliberação sobre autorizar a “Companhia de Administração de Propriedades ZZ, Limitada” a cobrar das fracções, parques de estacionamento e lojas a diferença das prestações de condomínio a partir de 1 de Setembro de 2019.

Resultado da deliberação: Aprovado

Votos a favor: (22 votos, representativos de 33,61%);

Votos contra: (13 votos, representativos de 28,46%);

Abstenções: (0% do valor)

A deliberação foi aprovada por mais de 50% dos condóminos presentes, que representam valor superior a 15% do valor total do condomínio.

A deliberação foi aprovada por mais de 50% dos condóminos presentes, que representam valor superior a 15% do valor total do condomínio. (ver fls. 52 a 54 dos autos) (alínea I dos factos provados)

10. As AA. intentaram contra a Ré “Administração do Edf. A” a acção declarativa ordinária autuada sob o n.º CV3-20-0006-CAO pedindo entre outras coisas a declaração de nulidade ou a anulação da mencionada deliberação de 17/11/2019. (alínea J dos factos provados)
11. A Ré “Administração do Edf. A” convocou nova assembleia geral de condóminos para o dia 10/05/2020, de cuja ordem de trabalhos constavam os seguintes pontos:
 - II. Discussão e deliberação sobre a aprovação das contas e relatório da administração de 2019 e orçamento de 2020 (Anexo 1 – Conta de Receitas e Despesas; Anexo 2 – Conta de Ganhos e Perdas e Balanço; Anexo 3 – Lista de fracções em mora e despesas; Anexo 4 – Orçamento de receitas e despesas do Edf. A para 2020).
 - III. Discussão e deliberação sobre a revogação da deliberação 2) da assembleia geral de condóminos do prédio em regime de propriedade horizontal Edf. A de 17 de Novembro de 2019, isto é,

cancelar a parte da referida deliberação que envolvia o ajustamento das prestações de fundo de reserva das fracções autónomas “AR/C” e “BR/C”.

- IV. Discussão e deliberação sobre a revogação da deliberação 3) da assembleia geral de condóminos do prédio em regime de propriedade horizontal Edf. A de 17 de Novembro de 2019, isto é, cancelar a parte da referida deliberação que envolvia o ajustamento das prestações de condomínio de cada uma das fracções autónomas.
- V. Aumento das prestações de condomínio das seguintes fracções autónomas, que produzirá efeitos a partir de 1 de Abril de 2020, as prestações de condomínio das fracções autónomas designadas serão as seguintes:

Finalidade da fracção	Valor relativo	Prestação de condomínio (MOP)
Habitacional (1º a 8º andares, Fracção A)	1,81%	975,00
Habitacional (1º a 8º andares, Fracção B)	1,56%	845,00
Habitacional (1º a 8º andares, Fracção C)	1,89%	1.020,00
Habitacional (1º a 8º andares, Fracção D)	0,99%	535,00
Habitacional (9º a 18º andares, Fracção A)	1,58%	855,00
Habitacional (9º a 13º andares, Fracção B)	1,42%	765,00
Habitacional (9º a 13º andares, Fracção	1,24%	680,00

C) Habitacional (14º a 18º andares, Fracção B)		
Habitacional (sobreloja, Fracção A)	0,99%	535,00
Habitacional (sobreloja, Fracção B)	1,89%	1.020,00
Parques de estacionamento	----	200,00

(alínea K dos factos provados)

12. Submetidas à votação dos condóminos propostas de conteúdo equivalente ao dos referidos pontos II a V da ordem de trabalhos, foram as mesas aprovadas pelas maiorias deliberativas requeridas por lei, havendo as AA., por si e em representação do condómino da fracção “BR/C”, votado contra o ponto II, que tinha por objecto a aprovação das contas de 2019 e o orçamento de 2020 do condomínio do Edf. A, por este não se conformar ao que está prescrito na lei (ver fls. 64 a 68 dos autos). (alínea L dos factos provados)
13. Na assembleia geral ordinária de condóminos do Edf. A realizada no dia 7 de Fevereiro de 2021, foi apresentada proposta para a selecção de nova empresa para prestar serviços de administração ao condomínio e taxas a cobrar pela mesma às fracções autónomas, a partir do dia 1 de Março de 2021, havendo sido aprovada deliberação que selecciona a “YY 屋宇管理有限公司”, que se propõe cobrar à fracção “AR/C” a prestação mensal de MOP\$1.555,00 (ver fls. 74 a 75 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente transcrito). (alínea M dos factos provados)

14. Os 2^a a 7^o RR. são condóminos eleitos para integrar a “Administração do Edf. A”, por um mandato de três anos com início em 01/07/2019 e termo em 30/06/2022, por deliberação da assembleia geral de condóminos do Edf. A de 20/01/2019 (ver fls. 35 a 39 dos autos). (alínea N dos factos provados)
15. Segundo o “acordo de prestação dos serviços de administração predial global do Edf. A”, celebrado entre a “YY 屋宇管理有限公司” e a Administração, as prestações de condomínio para as lojas são contadas à taxa de 60% do valor percentual relativo das fracções (vide as fls. 131 a 139 dos autos). (alínea O dos factos provados)
16. De acordo com as notificações de cobrança, emitidas pela “Companhia de Administração de Propriedades ZZ, Limitada” e pela “YY 屋宇管理有限公司”, as autoras não pagaram qualquer prestação de condomínio e fundo de reparação durante o período de Abril de 2018 a Maio de 2021 (vide as fls. 140 a 143 dos autos). (alínea P dos factos provados)
17. Conforme os 13 pontos da ordem de trabalhos da assembleia geral de condóminos do Edf. A do ano 2019, na assembleia realizada em 20 de Janeiro de 2019 já foram aprovados por discussão e deliberação as contas do ano 2018 e o orçamento do ano 2019 (vide as fls. 35 a 39 dos autos). (alínea Q dos factos provados)
- Factos dados provados após realizada a audiência de julgamento: (constam das fls. 302 a 306 as razões do seu reconhecimento)
18. Só se verifica o teor igual ao mencionado nas alíneas K e L dos

factos provados. (resposta ao quesito 1º)

19. As autoras, no segundo trimestre de 2020, após consulta dos documentos suporte das despesas anuais de natureza recorrente com a administração do prédio, solicitaram à “Administração do Edf. A” que elaborasse o orçamento anual a submeter à aprovação da assembleia geral nos termos considerados por elas como legais e correctos, e apresentaram um esboço de orçamento com distinção dos encargos com as partes comuns que, no entender delas, deveriam ser só suportados pelos condóminos titulares de direitos sobre as fracções habitacionais e daqueles que deveriam ser partilhados por todos os condóminos, e de os proporcionar de acordo com o valor relativo das fracções. (resposta ao quesito 2º)
20. A 1ª ré “Administração do Edf. A” e seus membros, os 2º a 7º réus, não procederam de acordo com a solicitação das autoras. (resposta ao quesito 3º)
21. Os membros da “Administração do Edf. A”, tendo conhecimento da sentença proferida nos autos CV2-19-0004-CEO-A e das reclamações das autoras mencionadas na resposta dada ao quesito 2º, insistiram em apresentar a votação da assembleia geral de condomínio realizada em 07/02/2021, propostas de fixação de prestações de condomínio sem procederem à discriminação das despesas nos moldes solicitados pelas autoras. (resposta ao quesito 4º)
22. A fracção para comércio das autoras não beneficia, pelo menos, dos elevadores e dos serviços de limpeza da parte comum dos andares

- para fins habitacionais. (resposta ao quesito 5º)
23. Os sistemas de abastecimento de água, energia eléctrica e prevenção de incêndio da fracção autónoma comercial “AR/C” das autoras derivam das salas de máquinas, bombagem de água e transformação do Edf. A, por isso, esses sistemas da sua loja dependem das instalações internas do Edf. A. (resposta ao quesito 7º)
24. As partes comuns do Edf. A abrangem: a) corredor e acesso; b) vestíbulo de elevadores; c) elevadores; d) escadas; e) dependência de recolha de lixo; f) posto de transformação; g) parque de viaturas-capacidade de 11 automóveis; h) casa de bombas; i) posto do porteiro e respectiva I.S.; j) terraços; l) cobertura-terraços; m) casa de máquinas; n) depósito de água. (resposta ao quesito 8º)
25. É proporcionado às fracções autónomas indicadas na fls. 146 dos autos o uso dos referidos “terraços da sobreloja e do 1º, 9º e 14º Andar, as cobertura-terraços e o uso dos lugares de estacionamento”. (resposta ao quesito 9º)
26. A bomba de reforço contra incêndio, o reservatório de água exclusivo para combate a incêndio e o reservatório de água para consumo do Edf. A são instalados em cima do terraço da parte habitacional, aquando de reparação e manutenção, todos os reparadores precisam de usar elevador para chegar ao 18º andar e depois andar a pé para a sala de máquinas no terraço. (resposta ao quesito 10º)
27. Instalam-se postos de patrulha ao portão do Edifício e acesso ao parque de estacionamento, os quais cobrem toda a área da fracção

autónoma “AR/C”, os guardas de segurança prestam serviços de patrulha periódica e vigilância. (resposta ao quesito 11º)

b) Do Direito

É do seguinte teor a decisão recorrida:

«Ora importa analisar em concreto os factos dados provados e aplicar o direito para resolver o litígio entre as partes.

Simplesmente, as autoras entendem que não devem suportar os encargos e despesas resultantes das partes comuns que elas não gozam. Em consequência, a aprovação das prestações de condomínio pelas deliberações impugnadas viola os critérios fixados pelos art.º 7.º e 8.º da Lei n.º 14/2017, pelo que, as respectivas deliberações devem ser declaradas nulas ou, subsidiariamente, anuláveis.

Quanto à contestação dos réus, no seu entender, as autoras gozam directa ou indirectamente as partes comuns ou serviços prestados pela companhia de administração, por isso, não lhes assiste razão. De acordo com as cartas enviadas pela Comissão de Administração às autoras, constantes dos autos, conclui-se que a Comissão adopta a posição de que: 1. As despesas e encargos das partes comuns ficam a cargo de todos os condóminos em proporção do valor percentual de cada fracção autónoma no valor total do condomínio; 2. Ao abrigo do art.º 1323.º n.º 2 do Código Civil, os condóminos não se podem desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição da parte comum através renunciar ao seu direito sobre a mesma.

Além disso, conforme o art.º 33.º da contestação dos réus (“por aprovação e deliberação de 7 de fevereiro de 2021 da assembleia geral de condóminos do Edf. A, foi selecionada a “YY 屋宇管理有限公司” para prestar os serviços de administração, segundo o ponto H da pág. 3 do “acordo de prestação dos serviços de administração predial global do Edf. A”, celebrado entre essa companhia e a Administração, as prestações de condomínio para as lojas são contadas à taxa de 60% do valor percentual relativo das fracções”), tendo em conta os art.º 13.º e 15.º dos factos provados, conclui-se suficientemente que, no tocante às deliberações em causa, as prestações de condomínio para as lojas são contadas, no primeiro, em função do valor percentual de cada loja, e depois concede-se um desconto de 40%. Isto é, sendo alheio da solicitação das autoras, não foi considerado se se desoneraria a respectiva loja das despesas e encargos decorrentes das partes comuns ou serviços públicos que a loja não gozava.

Vamos analisar.

Nos termos dos art.º 7.º e 8.º da Lei n.º 14/2017 (Regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio)

“Artigo 7.º

Encargos de condomínio

1. São encargos de condomínio as despesas necessárias ao uso, fruição, segurança, conservação e melhoramento das partes comuns do condomínio e ao pagamento de serviços de interesse comum, bem como outras previstas na lei, desde que devidamente comprovadas e fundamentadas.

2. Os encargos de condomínio a suportar pelos condóminos englobam:

1) Despesas certas e fixas com a prestação de serviços de limpeza das partes comuns e de vigilância do condomínio, com a prestação de serviços de administração de condomínios, com os prémios de seguros das partes comuns e com a manutenção e gestão das instalações colectivas, designadamente elevadores, instalações de abastecimento de água, drenagem, electricidade, prevenção a incêndios, ar condicionado, ventilação, extracção de fumos, gás e comunicações;

2) Despesas certas, mas variáveis quanto ao valor, relativas ao consumo de energia eléctrica e de água das partes comuns e outras despesas análogas.

3) Encargos emergentes da concessão do terreno por autoridade pública ou outros de natureza análoga;

4) Contribuição para o fundo comum de reserva do condomínio;

5) Despesas imprevistas emergentes do pagamento de obras de reparação ou conservação efectuadas nas zonas comuns e instalações colectivas, cujo risco de actividade não esteja coberto pelos contratos de assistência e manutenção;

6) Despesas com inovações;

7) Outras despesas emergentes do pagamento de serviços de interesse comum.

Artigo 8.º

Repartição e pagamento dos encargos de condomínio

1. Salvo estipulação do título constitutivo da propriedade horizontal em contrário, à repartição dos encargos de condomínio são aplicáveis as seguintes regras:

1) Os encargos de condomínio relativos às partes comuns afectadas ao uso exclusivo de um condómino ou conjunto de condóminos ficam a cargo desse condómino ou conjunto de condóminos;

2) Os demais encargos de condomínio ficam a cargo de todos os condóminos em proporção do valor percentual ou permilar de cada fracção autónoma no valor total do condomínio.

2. Os encargos de condomínio previstos nas alíneas 1) a 4) do n.º 2 do artigo anterior são pagos em prestações periódicas de montante fixado com a aprovação do orçamento pela assembleia geral do condomínio.

3. Salvo deliberação da assembleia em sentido distinto, as prestações referidas no número anterior são mensais e devem ser pagas, contra factura, à administração até ao dia 10 de cada mês, sob pena de aplicação, com as necessárias adaptações, do disposto nos n.os 1, 2 e 5 do artigo 996.º do Código Civil.”

Nos termos do art.º 1332.º n.º 1 e 2 do Código Civil, revogado pela Lei n.º 14/2017:

“1. Salvo estipulação em contrário constante do título constitutivo, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do condomínio e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções, sendo todas estas despesas, bem como outras previstas neste capítulo, devidamente comprovadas e fundamentadas.

2. todavia, as despesas relativas às partes comuns do condomínio que sirvam exclusivamente alguns dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.”

Embora o texto do art.º 8.º n.º 1 alínea 1) da Lei n.º 14/2017 seja diferente do art.º 1332.º n.º 2 do antigo Código Civil, como indica o parecer n.º 4/V/2017 da 2ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa (art.º 31; pág. 114 da versão chinesa): “Comparando com o artigo 1332.º do vigente Código Civil, a proposta de lei determina, primeiro, o que são os encargos de condomínio e, depois de esclarecer esta matéria, é que determina as matérias relacionadas com a repartição e o pagamento dos encargos de condomínio, mantendo o conteúdo substancial basicamente inalterado”, portanto, ao interpretar o art.º 8.º n.º 1 da Lei n.º 14/2017, a jurisprudência e a doutrina sobre o art.º 1332.º n.º 2 do Código Civil e o art.º 1424.º do Código Civil de 1966 ainda têm valor.

Está em questão se o art.º 8.º n.º 1 alínea 1) da Lei n.º 14/2017 limita-se a dispor que, as despesas ou encargos de condomínio relativos às partes comuns afectadas, mediante um título constitutivo previsto pelo art.º 1324.º n.º 2 do Código Civil, ao uso exclusivo de um condómino ou conjunto de condóminos ficam a cargo desse condómino ou conjunto de condóminos, ou refere-se a um âmbito mais amplo, ou seja, as despesas ou encargos relativos às partes comuns, uma vez proporcionadas objectivamente apenas ao uso exclusivo ou fruição de algumas pessoas, ficam a cargo delas.

Nos termos do art.º 1424.º do Código Civil de 1966,

“ARTIGO 1424.º

(Encargos de conservação e fruição)

1. Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de

interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.

2. Porém, as despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.

3. Nas despesas dos ascensores só participam os condóminos cujas fracções por eles possam ser servidas.”

Quanto aos n.ºs 2 e 3 do artigo aludido, Dr.^a Ana Taveira da Fonseca¹ ensina que, “As despesas relativas a partes comuns do edifício que não beneficiam todos os condóminos, como lanços de escadas ou elevadores, ficam a cargo daqueles que delas se servem. Pela mesma razão, as rampas de acesso e as plataformas elevatórias são custeadas exclusivamente pelos condóminos que requereram a sua instalação.

Para este efeito, não releva o uso efectivo pelos condóminos, mas a afectação objectiva da parte comum à fracção. O legislador não estabelece se estão exclusivamente em causa os gastos inerentes à fruição destas partes comuns ou se o critério também se aplica às despesas de conservação que beneficiam todos os condóminos. Se a despesa de conservação beneficiar todos os condóminos, não pode deixar de se aplicar o critério estabelecido no n.º 1 da disposição em análise, mesmo que o uso dessa parte comum esteja atribuído a só um deles. Este entendimento tem sido seguido nos nossos tribunais como critério de repartição das despesas relativas a obras de reparação e impermeabilização dos terraços de cobertura cujo uso se encontra afectado a um dos condóminos. Constitui entendimento hoje dominante que

¹ Comentário ao Código Civil, Direito das Coisas, Universidade Católica Editora, p. 462.

as despesas que respeitam à conservação e reparação da cobertura que têm de ser repartidas por todos os condóminos, ficando a cargo do condómino as reparações que são consequência do uso normal do terraço (nesse sentido, TAUL GUICHARD, 2005: 244 e, na jurisprudência, a título meramente exemplificativo, vd. Acs. STJ 19.09.2002 e 12.10.2017; Ac. RP 11.10.2018; Ac. RG 09.04.2015). Porém, nas hipóteses em que as obras estruturais sejam necessárias por causa de uma utilização descuidada do terraço imputável ao proprietário da fracção autónoma, os restantes condóminos já não estão obrigados a custeá-las (Ac. RP 10.07.2019)”

O Dr. José Alberto González² também indica que: “Os n.ºs 3 e 4³ dão corpo a uma regra geral, não expressamente enunciada, mas que subjaz a este preceito: quando alguma parte comum, apesar de manter essa qualidade, não estiver objectivamente ao serviço de certa fracção, o respectivo condómino não está também vinculado a participar nas despesas referentes à sua conservação (embora esteja adstrito às despesas que a ultrapassem – v.g. as despesas de reconstrução ou, em geral, todas aquelas que não sejam unicamente imputáveis ao seu uso).”

Pelo que, o que o legislador do Código Civil de 1966 considera é a possibilidade objectiva de uma certa parte comum ser utilizada ou fruída pelos outros condóminos. Por exemplo, se o terraço de cobertura dum edifício só possa ser usado e gozado por um determinado condómino, as despesas de conservação só ficam a cargo dele; todavia, no caso de descobrir infiltração de água que gere risco de influências prováveis à estrutura predial e requeira

² Código Civil Anotado, Vol. IV, Quid Juris, 2011, p. 357 a 358.

³ O n.º 2 e 3 do texto original do artigo 1424.º do Código Civil de 1966.

reparação, se for reconhecido que a reparação beneficia todos os condóminos, é possível que todos eles sejam responsáveis por suportar as despesas decorrentes⁴. O legislador só se foca à possibilidade de uso dum certa parte comum por um determinado condómino, portanto, quando seja possível que o condómino do 2º andar, por exemplo, possa utilizar o elevador, mesmo que na realidade opte por ir às escadas, deve suportar as despesas referentes ao elevador.

O Dr. José António França Pitão e o Dr. Gustavo Grança Pitão⁵ salientam que: “A participação de cada um nestas despesas é estabelecida, portanto, em função do valor relativo das respectivas fracções; esse valor relativo não é determinado por avaliação “ad hoc”, mas está prefixado no título constitutivo da propriedade horizontal, em percentagem ou pernilagem. Estabelece-se o valor que tem cada fracção no valor global do edifício e a repartição dos encargos faz-se segundo este critério, quando não houver especial critério de repartição desses encargos.

As despesas com os lanços de escadas são da responsabilidade dos condóminos que as utilizem, bem como as referentes a partes comuns que sejam só utilizadas por um ou alguns deles. Assim, num edifício de vários andares, entende-se que a responsabilidade do condómino do 1º andar é menor que a do 2º andar e assim sucessivamente. Da mesma forma, as despesas com ascensores só são imputáveis aos condóminos que os utilizem, pelo que, por exemplo, um condómino com uma fracção no rés-do-chão de um prédio sem estacionamento subterrâneo não tem de participar nas despesas dos

⁴ Nesta questão, no direito comparado, vide o acórdão n.º 211/12.6TVLSB.L2.S1 de 9 de Junho de 2016 do Supremo Tribunal de Portugal.

⁵ Condomínio e Propriedade Horizontal, 2ª Edição, p. 208 a 210. Além disso, também vide a jurisprudência invocada dessa obra.

ascensores. O que releva é a possibilidade de utilização do ascensor e não o seu uso efectivo. Assim, o condómino cuja fracção a situa ao mesmo nível da parte inferior do percurso do ascensor, não pode utilizá-lo como forma de acesso à respectiva fracção, e, daí, estar isento das respectivas despesas. Outro tanto não sucederá em relação ao condómino que não utiliza o ascensor porque não quer (v.g., vive no 1º piso e prefere subir as escadas): tal facto não constitui motivo bastante para não partilhar das inerentes despesas.

Note-se, contudo, que estas regras são meramente facultativas, ensinando-nos a prática que, normalmente, a prestação mensal para despesas de condomínio é fixada pela percentagem ou permilagem de cada fracção.”

O art.º 8.º n.º 1 alínea 1) da Lei n.º 14/2017 não é substancialmente diferente do art.º 1332.º n.º 2 do Código Civil e do art.º 1424.º n.º 2⁶ e 3 do Código Civil de 1966, a doutrina e a jurisprudência acima invocadas ajudam para interpretar o referido art.º 8.º n.º 1 alínea 1).

O Tribunal entende que, é correcta a seguinte interpretação: o art.º 8.º n.º 1 alínea 1) regulamenta que, as despesas ou encargos relativos às partes comuns, uma vez afectadas objectivamente apenas ao uso exclusivo ou fruição de algumas pessoas, ficam a cargo delas.

No caso, de acordo com os art.º 24.º a 27.º dos factos provados:

1. De facto, a loja das autoras não se beneficia pelo menos do elevador e dos serviços de limpeza prestados aos pisos da parte habitacional;
2. Os sistemas de abastecimento de água, energia eléctrica e prevenção de incêndio da fracção autónoma comercial “AR/C” das autoras derivam das

⁶ Dispõe que, as despesas relativas: 1. aos diversos lanços de escadas, ou, 2. às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.

salas de máquinas, bombagem de água e transformação do Edf. A, por isso, esses sistemas da sua loja dependem das instalações internas do Edf. A.

3. As partes comuns do Edf. A abrangem: a) corredor e acesso; b) vestíbulo de elevadores; c) elevadores; d) escadas; e) dependência de recolha de lixo; f) posto de transformação; g) parque de viaturas-capacidade de 11 automóveis; h) casa de bombas; i) posto do porteiro e respectiva I.S.; j) terraços; l) cobertura-terraços; m) casa de máquinas; n) depósito de água.

4. É proporcionado às fracções autónomas indicadas na fls. 146 dos autos o uso dos referidos “terraços da sobreloja e do 1º, 9º e 14º Andar, as cobertura-terraços e o uso dos lugares de estacionamento”.

5. A bomba de reforço contra incêndio, o reservatório de água exclusivo para combate a incêndio e o reservatório de água para consumo do Edf. A são instalados em cima do terraço da parte habitacional, aquando de reparação e manutenção, todos os reparadores precisam de usar elevador para chegar ao 18º andar e depois andar a pé para a sala de máquinas no terraço. (resposta ao quesito 10º)

6. Instalam-se postos de patrulha ao portão do Edifício e acesso ao parque de estacionamento, os quais cobrem toda a área da fracção autónoma “AR/C”, os guardas de segurança prestam serviços de patrulha periódica e vigilância.

Os encargos e despesas inerentes ao elevador e prestação dos serviços de limpeza nos pisos da parte habitacional são abrangidos pelo disposto do art.º 8.º n.º 1 alínea 1) da lei n.º 14/2017, não se pode exigir que fiquem a cargo das autoras. Na verdade, a loja das autoras situa-se no rés-do-chão do Edifício, tem o seu próprio acesso à via pública, por isso, elas não precisam de passar

pelo átrio da parte habitacional do Edifício ou usar elevador para entrar e sair da sua loja.

Salvo melhor opinião, o Tribunal não acompanha a ideia de que as autoras podem fruir o elevador. Importa assinalar que, mesmo que vão à dependência de recolha de lixo, não precisam de usar elevador porque a mesma se situa no parque de estacionamento do rés-do-chão. Nem têm o direito de usar o terraço, uma vez que todas as plataformas e terraços estão afectados ao uso exclusivo dos respectivos condóminos. Mesmo que a bomba de reforço contra incêndio, o reservatório de água exclusivo para combate a incêndio e o reservatório de água para consumo do Edf. A sejam instalados em cima do terraço da parte habitacional, aquando de reparação e manutenção, todos os reparadores precisem de usar elevador para chegar ao 18º andar e depois andar a pé para a sala de máquinas no terraço, razoavelmente, desde que as actividades ocasionais de reparação e manutenção são exercidas pela companhia de terceiro, não se pode somente fundamentar em que os reparadores precisam de usar elevador para sustentar a ideia de que as autoras se beneficiam do mesmo. É de invocar a opinião do Dr. Francisco Luís Cabral Metello e Dr. João Verdades dos Santos⁷: “Situação bem distinta daquela em que o(s) proprietário(s)/condómino(s) do rés-do-chão de um edifício, utiliza(m) o elevador para visitar(em) um familiar. A sua deslocação a qualquer dos pisos superiores ocorre na qualidade de visitante, logo não lhe(s) pode(m) ser exigível(is) qualquer contribuição para esses “encargos condominiais”. De facto, é na qualidade de visitante ou contraente empregado

⁷ Manuel de Administração de Condomínios, 4ª Edição, Almedina, p. 126.

para proceder à reparação que os reparadores chegam ao terraço, o que é totalmente distinto do uso efectivo e gozo do elevador por parte das autoras.

Em face dos factos provados, o Tribunal também vai analisar a questão sobre a administração do Edifício e guardas de segurança. De acordo com os factos provados, instalam-se postos de patrulha ao portão do Edifício e acesso ao parque de estacionamento, os quais cobrem toda a área da fracção autónoma “AR/C”, os guardas de segurança prestam serviços de patrulha periódica e vigilância. Salvo melhor opinião, desde que está empregada uma companhia para prestar os serviços de administração, a loja das autoras beneficia-se inevitavelmente dos trabalhos dos guardas de segurança. Pelo que, o Tribunal não acompanha a ideia de que não é necessário para as autoras suportar qualquer despesa decorrente da contratação da companhia de administração.

Seja o que for, deixando ao lado as partes mais contraditórias, mesmo que se considerem apenas o elevador e os serviços de limpeza prestados nos pisos da parte habitacional, é suficientemente reconhecido que, sem obter os votos das autoras a favor, as deliberações da assembleia geral de condomínio em causa violam o art.º 8.º n.º 1 alínea 1) da Lei n.º 14/2017.

Quanto às consequências, as deliberações em apreço não violam substancialmente o princípio geral do art.º 8.º n.º 1 alínea 2) da Lei n.º 14/2017, visto que as prestações de condomínio para as lojas, fixadas pelas deliberações, ainda se baseiam na contagem dos seus valores percentuais relativos. Porém, estão controvertidos por violação do art.º 8.º n.º 1 alínea 1) da Lei n.º 14/2017, porque não excluíram as despesas que as autoras não deveriam suportar, nem devidamente as integraram às despesas a cargo

daqueles que realmente deveriam suportar. Embora as autoras sustentem que as deliberações padecem do vício da nulidade e invoque a respectiva jurisprudência de Portugal, é de apontar que, as opiniões da jurisprudência não se apresentam uniformes. Salvo o devido respeito, o Tribunal entende que as deliberações padecem do vício da anulabilidade. Antes de mais, os art.º 34.º n.º 1 e 2 e art.º 35.º n.º 3 da Lei n.º 14/2017 estabelecem um regime da nulidade e anulabilidade diferente das disposições gerais do Código Civil. O art.º 34.º n.º 1 da Lei n.º 14/2017 enumera expressamente as situações resultantes na nulidade, enquanto que o n.º 2 do mesmo artigo constitui a norma geral, dispõe que “Exceptuados os casos previstos no número anterior, são anuláveis as deliberações da assembleia geral do condomínio contrárias à lei ou que violem o regulamento, seja pelo seu objecto, seja por virtude de irregularidades havidas na convocação dos condóminos ou no funcionamento da assembleia.” Se a intenção original do legislador foi impor igualmente o efeito da nulidade à violação dumas determinadas disposições legais, teria exprimido o sentido com letras adequadas e especificado os casos no art.º 34.º n.º 1. Todavia, no art.º 34.º n.º 1 alínea 1), o legislador determina que são nulas as deliberações “contrárias à ordem pública, aos bons costumes ou a normas legais destinadas à tutela do interesse público”, daqui se conclui que, são anuláveis as deliberações contrárias a certas normas legais não destinadas à tutela do interesse público.

Pelo exposto, as deliberações em análise violam o art.º 8.º n.º 1 alínea 1) da Lei n.º 14/2017 (mas não o art.º 8.º n.º 1 alínea 2)), o vício não constitui qualquer das situações previstas pelo art.º 34.º n.º 1 da mesma Lei, por isso, conduz à anulabilidade ao abrigo do art.º 34.º n.º 2.

Pelo que, as deliberações padecem do vício da anulabilidade e devem ser anulados.

*

Não procede o pedido de indemnização, deduzido pelas autoras, na quantia mensal de MOP\$1.000,00, desde 1 de Março de 2021 (data em que a deliberação impugnada é suposto produzir efeitos).

Por um lado, sendo anuladas as deliberações, a 1ª ré fica juridicamente infundamentada para as executar e demandar às autoras pagar a prestação de condomínio fixada pelas mesmas. Por outro lado, segundo os factos provados, não se verifica que as autoras pagaram integral ou parcialmente as prestações de condomínio desde 1 de Março de 2021, pelo que, o pedido é improcedente pela falta de danos apurados.».

Nas suas alegações e conclusões de recurso nada de novo traz a Recorrente aos autos.

O facto das deliberações serem aprovadas pelo maior número dos votos expressos não autoriza que sejam aprovadas deliberações contrárias à lei.

A decisão recorrida está devidamente fundamentada explicando de acordo com aquele que sempre foi o entendimento do legislador nesta matéria que as Autoras agora Recorridas não são responsáveis pelas despesas inerentes aos elevadores e limpeza das partes comuns da zona destinada às fracções habitacionais.

Destarte, a operação a fazer - e que de uma forma reiterada e em violação da lei a Administração não tem vindo a fazer quase a raiar a má-fé - é bastante simples, separando no orçamento relativo às despesas todas aquelas que estão relacionadas com o funcionamento e utilização dos elevadores, sejam elas a manutenção, electricidade gasta e outras que hajam de ser feitas bem como as despesas referentes à limpeza da zona habitacional, sendo que essas despesas são suportadas em função da pernilagem pelas fracções que delas beneficiam. No demais as Autoras concorrem para o pagamento das restantes despesas na proporção da pernilagem da sua fracção.

Destarte, improcedendo todas as conclusões de recurso da Recorrente, nada mais havendo a acrescentar aos fundamentos da decisão recorrida, para os quais remetemos e aderimos integralmente nos termos do nº 5 do artº 631º do CPC, impõe-se negar provimento ao recurso, mantendo a decisão recorrida.

Nas suas alegações e conclusões de recurso vêm as Autoras/Recorridas de recurso atacar a decisão quanto a custas na parte da sua repartição e pedir a condenação como litigante de má-fé da Recorrente.

Pelas Autoras Recorridas não foi interposto recurso algum da decisão.

A condenação em custas é susceptível de reforma se tal for requerido nos termos da alínea b) do artº 572º do CPC sendo certo que, sobre o despacho que sobre ela recair não cabe recurso.

Assim sendo, não cabe nesta sede apreciar da justiça da condenação em custas.

No que concerne ao pedido de condenação como litigante de má-fé da Recorrente, o que esta faz em sede de recurso é continuar a sustentar a posição que até aqui assumiu nos autos o que não configura ainda qualquer das situações previstas no artº 385º do CPC, pelo que, sem necessidade de outras considerações improcede o pedido de condenação da Recorrente como litigante de má-fé.

III. DECISÃO

Nestes termos e pelos fundamentos nega-se provimento ao recurso mantendo a decisão recorrida nos seus precisos termos.

Custas nesta instância a cargo da Recorrente.

Registe e Notifique.

RAEM, 11 de Abril de 2024

Rui Carlos dos Santos P. Ribeiro
(Relator)

Fong Man Chong
(1º Adjunto)

Ho Wai Neng
(2º Adjunto) (com declaração de voto vencido em anexo)

落敗聲明

在尊重評議會多數意見下，本人認為應裁定上訴成立，理由如下：
升降機為“集體設施”(instalações coletivas)，根據第 14/2017 號法律第 7 條第 2 款(1)項之規定，相關的保養及管理開支應由全部分層建築物所有人承擔。

作為集體設施，並沒有排除任何分層建築物所有人的使用權，故不屬同一法律第 8 條第 1 款(1)項所指的“專用共同部分”。

不需使用和不能使用(被排除使用)是兩個不同的法律概念。

例如分層建築物中設有方便殘疾人士出入的設施，難道這些設施的保養和管理開支只是由實際使用的分層建築物所有人負擔？若是如此，當全部分層建築物所有人(包括彼等家人)均是健全人士，不需使用該些設施，相關的保養及管理開支由誰負擔？

在尊重不同見解下，我們認為立法者區分了“專用共同部分”及“集體設施”，前者由享用者承擔相關的負擔，而後者的負擔則由全部分層建築物所有人承擔，包括不需要使用的分層建築物所有人。

法官

何偉寧

2024 年 04 月 11 日