



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

Condomínio, Condóminos e Arrendatário

Nátalia Alexandra Cruz Pinto Mouta

Mestrado em Direito

Faculdade de Direito | Escola do Porto

2025



UNIVERSIDADE CATÓLICA PORTUGUESA

Condomínio, Condóminos e Arrendatário

Natália Alexandra Cruz Pinto Mouta

Orientador: Ana Isabel da Costa Afonso

Mestrado em Direito

Faculdade de Direito | Escola do Porto

2025

À minha família e aos meus amigos, cujo apoio incondicional foi essencial nos desafios académicos e pessoais.

AGRADECIMENTOS

À minha orientadora, a Professora Doutora Ana Afonso, pelo empenho e dedicação na orientação desta dissertação, pela constante disponibilidade para esclarecer dúvidas ao longo de todo o processo de investigação.

A todos os meus amigos, por serem uma presença constante na minha vida, pelo apoio incondicional, pelas palavras de incentivo e pela companhia nos momentos de desafio e conquista ao longo deste ano e na vida.

À minha mãe, pelo amor incondicional, pelo apoio constante e pela força que sempre me transmitiu. Pelo incentivo incansável, pelas palavras de encorajamento nos momentos difíceis e por acreditar em mim, mesmo quando eu duvidava.

Ao Bernardo um enorme obrigado pelo apoio, paciência, força e motivação ao longo desta jornada. Obrigada por estares sempre ao meu lado.

RESUMO:

A presente tese analisa o regime jurídico da propriedade horizontal em Portugal, com especial enfoque no respeito do arrendatário pelas regras do condomínio, na realização de obras nas partes comuns e na possibilidade de arrendamento dessas mesmas áreas. A propriedade horizontal, enquanto forma de organização do imóvel, apresenta desafios significativos na gestão dos interesses dos condóminos, exigindo um equilíbrio entre os direitos individuais e a preservação do interesse coletivo.

Num primeiro momento, procede-se à delimitação do conceito de constituição da propriedade horizontal, seguindo-se uma análise sobre o dever do arrendatário de respeito das regras estabelecidas pelo condomínio.

No que concerne ao arrendamento de partes comuns, discute-se a legalidade e viabilidade desta prática, ponderando-se a necessidade de autorização por parte do condomínio, os direitos e deveres dos condóminos e as possíveis implicações legais, nomeadamente no âmbito do direito do arrendamento e do direito da propriedade, bem como na realização de obras por parte do seu arrendatário.

A investigação baseia-se na doutrina e jurisprudência nacionais.

Conclui-se com uma reflexão crítica sobre a posição do arrendatário na relação com o condomínio, comparando-o com as figuras do locatário financeiro e do arrendatário das partes comuns, avaliando as suas diferenças e semelhanças no contexto jurídico e contratual.

Palavras-chave:

Propriedade Horizontal, Partes Comuns, Obras, Arrendamento, Condomínio, Locatário Financeiro.

ABSTRACT:

This thesis analyzes the legal framework of horizontal property in Portugal, with a special focus on the tenant's compliance with condominium rules, the execution of works in common areas, and the possibility of renting those same areas. Horizontal property, as a form of real estate organization, presents significant challenges in managing the interests of co-owners, requiring a balance between individual rights and the preservation of collective interest.

Initially, the concept of the constitution of horizontal property is defined, followed by an analysis of the tenant's duty to comply with the condominium's established rules.

Regarding the rental of common areas, the legality and feasibility of this practice are discussed, considering the need for condominium authorization, the rights and duties of co-owners, and the possible legal implications, particularly in the scope of tenancy law and property law, as well as the execution of works by the tenant.

The research is based on national doctrine and case law.

It concludes with a critical reflection on the tenant's position in relation to the condominium, comparing it to the figures of the financial lessee and the tenant of common areas, evaluating their differences and similarities in the legal and contractual context.

Key-words:

Horizontal Property, Common Areas, Works, Lease, Condominium, Financial Lessee.

NOTAS PRÉVIAS

A presente dissertação segue o novo Acordo Ortográfico, com exceção das citações dos autores, que se mantêm fiéis à grafia original.

As obras indicadas nas notas de rodapé são citadas pelo nome próprio e apelido do autor, ano de publicação e respetiva/s página/s, sendo que a informação completa das mesmas se encontra na Bibliografia.

Os acórdãos foram referidos com a indicação do Tribunal, número do processo e data. Nas Referências Jurisprudenciais, todas as informações estão organizadas de forma cronológica (do mais recente ao mais antigo).

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURA

Ac. - Acórdão
Al. - Alínea
Art. - Artigo
Arts. - Artigos
AUJ - Acórdão Uniformizador de Jurisprudência
CCiv - Código Civil
CPC – Código de Processo Civil
CPre – Código de Registo Predial
Cf. - Confronte/Confira
CJ - Coletânea de Jurisprudência
CRP - Constituição da República Portuguesa
DL - Decreto-Lei
Ed. - Edição
N.º - Número
N.ºs – Números
NRAU- Novo Regime de Arrendamento Urbano
P. - Página
PP. - Páginas
PDERC - Princípios de Direito Europeu da Responsabilidade Civil
STJ - Supremo Tribunal de Justiça
TRC - Tribunal da Relação de Coimbra
TRG - Tribunal da Relação de Guimarães
TRL- Tribunal da Relação de Lisboa
TRP - Tribunal da Relação do Porto
Vol. - Volume
SS. - Seguintes

Índice

AGRADECIMENTOS	5
RESUMO:	6
ABSTRACT:	7
NOTAS PRÉVIAS	8
LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURA	9
INTRODUÇÃO - O ARRENDAMENTO NA PROPRIEDADE HORIZONTAL	11
I- O ARRENDATÁRIO E AS REGRAS DO CONDOMÍNIO	13
CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL E O REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO	13
O INCUMPRIMENTO POR PARTE DO ARRENDATÁRIO DAS REGRAS DE HIGIENE, DE SOSSEGO, DE BOA VIZINHANÇA E DO REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO	15
II- O ARRENDAMENTO DE PARTES COMUNS	18
PARTES COMUNS E FRAÇÕES AUTÓNOMAS	18
GESTÃO DAS PARTES COMUNS – ADMINISTRADOR E ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS	18
A CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DAS PARTES COMUNS: COMPETÊNCIA, REQUISITOS E NECESSIDADE DE UNANIMIDADE	21
O PROBLEMA ESPECIAL DO ARRENDAMENTO DA “CASA DA PORTEIRA”	24
III- RESPONSABILIDADE PELA REALIZAÇÃO DE OBRAS NAS PARTES COMUNS	25
REGRA-GERAL	25
DO SENHORIO NO ÂMBITO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO	28
DO ARRENDATÁRIO	31
DO LOCATÁRIO FINANCEIRO	37
DO ARRENDATÁRIO DA PARTE COMUM	40
CONCLUSÃO	43
BIBLIOGRAFIA	45
JURISPRUDÊNCIA	47
JURISPRUDÊNCIA DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO	47
JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA	49
JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL ADMINISTRATIVO	50

INTRODUÇÃO - O ARRENDAMENTO NA PROPRIEDADE HORIZONTAL

A propriedade horizontal caracteriza-se pela divisão de um edifício em frações autónomas, pertencentes a diferentes proprietários, mas que, apesar da sua independência, fazem parte de uma estrutura unitária. Esta configuração cria uma interdependência entre os condóminos, quer no que respeita às partes comuns do edifício, quer no que concerne às frações próprias.¹

Assim, atendendo à natureza da propriedade horizontal, facilmente se depreende que o arrendamento de imóveis inseridos neste regime não se esgota na relação bilateral entre senhorio e arrendatário, pois a própria estrutura do condomínio impõe restrições e obrigações que transcendem o contrato de arrendamento. Esta interseção entre regimes jurídicos gera um quadro normativo intrincado, em que as dinâmicas entre arrendatário, senhorio e condomínio podem originar conflitos de e desafios jurídicos significativos.

Ao arrendar um imóvel constituído em propriedade horizontal, o inquilino adquire o direito ao uso e fruição da fração autónoma, mas não se encontra numa posição equiparável à de um condómino.

Ainda assim, vê-se, inevitavelmente, sujeito às normas do condomínio que regulam a utilização do imóvel, o que suscita diversas questões jurídicas que procuraremos responder ao longo deste estudo: até que ponto o inquilino está juridicamente vinculado às regras do condomínio? O incumprimento dessas normas pode gerar sanções diretamente aplicáveis ao arrendatário ou apenas ao senhorio? Poderá o condomínio agir contra o inquilino em caso de infração ou estará apenas legitimado a exigir responsabilidades ao proprietário da fração? E, em última instância, pode o senhorio ser compelido a resolver o contrato de arrendamento devido ao comportamento do seu arrendatário?

No entanto, não nos vamos debruçar exclusivamente sobre esta questão, porquanto a relação entre arrendatário, senhorio e condomínio levanta uma série de outras, bastante relevantes ao tema em análise. Com efeito, ao analisarmos a conexão entre estas três figuras jurídicas, tornou-se claro que o elemento de ligação entre todas elas é a utilização das partes comuns do edifício. As partes comuns, por serem imprescindíveis à fruição plena das frações autónomas,

¹ Cf. Manuel Henrique Mesquita, 1979, pp. 8 e 9.

constituem um ponto de interseção inevitável entre os direitos e deveres dos condóminos e dos arrendatários.

Neste plano surgem, também, novas questões de elevada relevância prática e jurídica: quem assume a responsabilidade pela realização e financiamento das obras nas partes comuns? Recai esse encargo exclusivamente sobre o senhorio, ou pode o arrendatário ser incumbido de tal realização? Pode o arrendatário exigir ao condomínio a realização destas obras?

Além disso, não podemos ignorar que o próprio condomínio pode, em determinadas circunstâncias, arrendar partes comuns do edifício. Esta possibilidade impõe uma análise aprofundada sobre os requisitos legais necessários para a celebração destes contratos, a legitimidade para dispor dessas áreas e o impacto que tal pode ter sobre os condóminos e os demais ocupantes do edifício. Quem tem competência para autorizar este tipo de arrendamento? Poderá um condómino opor-se? A quem cabe a realização de obras na parte comum arrendada?

Deste modo, ao longo deste estudo, iremos centrar a nossa análise em três questões fundamentais:

1. A Obrigação do Arrendatário de respeitar as regras do condomínio - – Neste ponto, procederemos a uma análise do processo de constituição da propriedade horizontal, do regulamento do condomínio e das consequências do incumprimento das regras do condomínio, tanto para o arrendatário quanto para o senhorio.
2. O arrendamento das partes comuns do edifício – Propomo-nos a realizar um estudo sobre a admissibilidade do arrendamento das partes comuns do condomínio, analisando a quem cabe a competência para proceder a este tipo de arrendamento e em que termos. Para melhor enquadrar este estudo, parece-nos fundamental efetuar uma breve exposição sobre o conceito de "parte comum" e as competências atribuídas ao administrador e à administração do condomínio.
3. Realização de obras nas partes comuns- Por fim, realizaremos uma análise da temática relativa à realização de obras nas partes comuns do edifício, que será abordada de forma mais detalhada, dada a sua complexidade. Neste ponto, ponderaremos a responsabilidade de várias entidades, designadamente do arrendatário, do senhorio, do locatário financeiro e do arrendatário das partes comuns.

I- O Arrendatário e as Regras do Condomínio

Constituição da Propriedade Horizontal e o Regulamento do Condomínio

O título constitutivo é o documento que dá origem à propriedade horizontal, definindo as frações autónomas e as partes comuns do edifício, constituindo “*acto modelador do estatuto da propriedade horizontal e as suas determinações têm natureza real e, portanto, eficácia erga omnes. Trata-se de um dos poucos casos em que a autonomia da vontade pode intervir na fixação do conteúdo dos direitos reais [...]*”². As regras aqui estabelecidas, quando registadas, passam a vincular os futuros adquirentes das frações, mesmo sem o seu consentimento.

No entender de Pires de Lima e Antunes Varela a existência de um título constitutivo integrado por um regulamento permite ao adquirente de uma fração autónoma conhecer, antecipadamente e com certeza, o estatuto jurídico do imóvel que escolheu adquirir, assegurando-lhe simultaneamente a confiança de que esse estatuto se manterá inalterado, salvo se ele próprio consentir na sua modificação.³

Nesse mesmo sentido, Sandra Passinhas dá nota de que, no caso de existirem, por exemplo restrições previstas no título constitutivo, as mesmas encontram-se dotadas de natureza real, prevalecendo, portanto, sobre qualquer negócio obrigacional que entre em contradição com as mesmas. Acrescenta a mesma autora que “[p]ara que estas restrições vinculem um locatário ou um comodatário de uma fração autónoma não é necessário que estejam mencionadas no contrato celebrado”.⁴

Aliás, os condóminos dispõem da faculdade de reagir contra eventual violação do título constitutivo, quer seja perpetrada por outro condómino, quer seja levada a cabo por terceiro que exerça poderes de facto sobre a fração, como é o caso do arrendatário⁵, como aliás se explicará infra.

Considerando o disposto no n.º 1 do art.º 1417 do Código Civil “*a propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial,*

² Manuel Henrique Mesquita, 1990, p. 94

³ Cf. Pires de Lima e Antunes Varela, 1972, p. 408.

⁴ Cf. Sandra Passinhas, 2002, p. 64.

⁵ *Ibidem*

proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário”, este documento deve explicitar qual o instrumento que deu origem a essa constituição. Tal como resulta do art. 1419.º do CC, este título constitutivo pode sofrer modificações com o consentimento de todos os condóminos,⁶ e, conforme explana Sandra Passinhas, “[o] silêncio não vale aqui como declaração de vontade (já que não se verifica em nenhuma situação submissível na hipótese do art.º 218º), nem se pode aplicar o artigo 1432, n.º 8, porque este só se refere às deliberações que carecem de ser aprovadas por unanimidade dos votos”⁷.

Refere a mesma autora que a “*a nulidade do acordo de modificação do título constitutivo, no caso do art.º 1419 º, terá como consequência o retorno à constituição inicial da propriedade horizontal*”.⁸

A al. b) do n.º 1 do art. 2º do Código do registo Predial (CRPre) dispõe que os factos jurídicos que determinam a constituição ou a modificação da propriedade horizontal estão sujeitos a registo, assim, caso as alterações ao título constitutivo da propriedade horizontal não tenham sido registadas, estas não podem ser opostas aos adquirentes de boa-fé e a título oneroso de frações autónomas que tenham registado a sua aquisição após as modificações realizadas, conforme dispõe o artigo 5.º, n.º 1, do Código do Registo Predial.⁹

Por sua vez, o artigo 1418.º estabelece que o título constitutivo de um condomínio deve identificar as frações do edifício e o valor relativo de cada uma, expresso em percentagem ou permilagem. Além disso, pode incluir o destino de cada fração, o regulamento do condomínio e a previsão de compromisso arbitral para resolver litígios. A falta de especificação dos valores ou a discrepância entre o fim das frações e o projeto aprovado pela autoridade competente determina a nulidade do título constitutivo.

Rui Pinto Duarte esclarece que quando o título constitutivo não contiver o regulamento, os condóminos “*podem (e devem, sempre que sejam em quantidade superior a quatro) elaborar um regulamento de condomínio, cujo objecto, a lei restringe à disciplina do uso, da fruição e da conservação das partes – não podendo, pois, abranger as frações autónomas*”¹⁰

De notar, por fim, que os regulamentos de condomínio, ao contrário dos títulos constitutivos, apresentam um conteúdo eminentemente organizativo e maior flexibilidade, podendo ser objeto

⁶ Cf. Ana Prata, 2017, pp. 358 e 359

⁷ Cf. Sandra Passinhas, 2002, p. 65

⁸ *Ibidem*, p. 65

⁹ Neste sentido, *vide* Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 24-10-2029, Proc. n.º 17322/17.4T8SLB.L1.S2

¹⁰ Rui Pinto Duarte, 2019, p. 48

de modificação sem necessidade de observância das formalidades exigidas para o título constitutivo. A sua função consiste na regulamentação de aspetos práticos da administração e da utilização das frações e das partes comuns, assegurando a adaptação dinâmica do condomínio às necessidades concretas. Assim, a distinção entre a matéria a incluir no título constitutivo ou no regulamento decorre do grau de estabilidade e vinculação pretendido, sendo que o primeiro garante maior segurança jurídica e imutabilidade, enquanto o segundo permite maior maleabilidade na gestão da propriedade horizontal.¹¹

Tendo em conta a natureza distinta entre título constitutivo e regulamento do condomínio, e considerando o tema em análise, no qual nos propusemos analisar as dinâmicas entre condóminos, condomínio e arrendatários, impõe-se saber a quem é atribuída a responsabilidade da violação do regulamento do condomínio pelo locatário, ou seja, quem é o responsável perante o condomínio? Senhorio ou Arrendatário?

Mais se pretende analisar, quais as consequências para o Arrendatário desta violação, isto é: pode o senhorio resolver o contrato e como?

O Incumprimento por parte do Arrendatário das regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança e do Regulamento do Condomínio

As partes, durante a vigência de um contrato, encontram-se vinculadas ao cumprimento rigoroso das obrigações nele previstas, conforme o disposto no n.º 1 artigo 406.º do CCiv. De acordo com esta disposição legal, despontam deveres principais, relativos às prestações devidas, e deveres acessórios, de conduta, que incidem tanto sobre o senhorio quanto sobre o arrendatário. Estes últimos, conforme decorre artigo 1071^{o12}, visam assegurar que as partes adotem, no decorrer da execução contratual, comportamentos de respeito, sempre com o objetivo de conservar o equilíbrio contratual, garantindo a execução adequada do vínculo.¹³

Perante o incumprimento do arrendatário, o senhorio pode proceder à resolução do contrato de arrendamento, tanto nas situações previstas nas alíneas do n.º 2 do artigo 1083.º do Código Civil, como em casos fora dessas previsões, nomeadamente quando o comportamento do

¹¹ António Borges de Araújo, 1990, p.45.

¹² Neste sentido vide o Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa de 17 de dezembro de 2015. Processo n.º 516/12.6TBoER.L1.

¹³ A este propósito Ac. Tribunal da Relação do Porto de 13 de janeiro de 2025. Processo n.º 836/23.4T8VLG.P1

arrendatário constitua uma violação de outras disposições legais aplicáveis ou das cláusulas estabelecidas no próprio contrato de arrendamento, sendo certo que, seja qual for a situação, a resolução do contrato pelo senhorio implicará a “*inexigibilidade da manutenção do arrendamento*”¹⁴.

Aliás, e nas palavras de Albertina Gomes Pedroso, “*basta avançarmos na leitura do preceito para logo de seguida compreendermos que a resolução do contrato de arrendamento pelo senhorio não opera de forma tão linear e liberal*” uma vez que não é suficiente que se verifique um qualquer incumprimento contratual por banda do arrendatário, quer este decorra da violação das obrigações emergentes das cláusulas contratuais quer resulte da própria lei.”¹⁵

No mesmo sentido esclarece Menezes Leitão que a lei define expressamente certos casos em que é possível resolver o contrato de arrendamento, mas admite também que outras situações possam ser abrangidas pela cláusula geral prevista no n.º 2 do artigo 1083º. Ou seja, o legislador recorre à técnica legislativa dos chamados exemplos-padrão, enumerando algumas situações concretas que considera representativas do conceito mais amplo previsto na cláusula geral, ajudando assim a delimitar e a concretizar o seu conteúdo.¹⁶

Mais concretamente e a respeito da interligação entre condóminos, arrendatário e senhorio, dispõe a alínea a) do n.º 2 do artigo em análise que “*é fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, designadamente, quanto à resolução pelo senhorio: a) A violação de regras de higiene, de sossego, de boa vizinhança ou de normas constantes do regulamento do condomínio;*”

A disposição normativa em análise, prevê o incumprimento de regras relativas à convivência e ao relacionamento social, sendo que, para que tais infrações constituam fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, é imperativo que haja uma repercussão no espaço exterior ao imóvel locado. Ademais, a violação só será relevante como causa de resolução caso tenha ou possa vir a ter impacto na esfera pessoal ou jurídica de terceiros, ou seja, no direito ou nas condições de habitabilidade dos demais condóminos.¹⁷

¹⁴ Cf. art.º 1083 n.º 2 CCiv.

¹⁵ Cf. Albertina Maria Gomes Pedroso, Revista Julgar n.º 19, 2013, p. 45;

¹⁶ Cf. Menezes Leitão, p. 137.

¹⁷ A este propósito vide Ac. do Tribunal da Relação do Porto de 24 de outubro de 2024. Processo n.º 1764/21.3T8VNG.P1 – “*As circunstâncias previstas na alínea a) do n.º 2 - violação de regras de higiene, de sossego ou de boa vizinhança ou de normas constantes de regulamento de condomínio - compreendem situações de incumprimento de regras de ‘convivência’ e de ‘relacionamento social’, pelo que só relevam como causa de resolução se houver repercussão no espaço exterior ao locado e se atinja ou possa atingir a esfera pessoal ou*

Por sua vez, o regulamento do condomínio deve ser anexado ao contrato de arrendamento, conforme o artigo 3.º, n.º 1, alínea f), do DL n.º 160/2006. Se o regulamento contiver regras que vão além da legislação em vigor, e o arrendatário não tiver conhecimento dessas regras, ele não poderá ser responsabilizado por não as cumprir, não constituindo, portanto, tal incumprimento motivo para a resolução do contrato.¹⁸

No âmbito do n.º 1 e n.º 2 do art.º 1083, cabe ao senhorio o ónus da prova e alegação dos factos que sustentam a resolução¹⁹. Quando a resolução impende sobre fundamentos enquadrados neste n.º 2 do artigo 1083º, o art.º 1084º estabelece a obrigatoriedade do recurso à ação judicial²⁰.

Feita esta análise, impõe-se agora saber se os demais condóminos podem responsabilizar diretamente o arrendatário pelos danos resultantes do não cumprimento das limitações que afetam os proprietários, ou se devem, em vez disso, exigir responsabilidades ao senhorio.

Nestas situações, entende Menezes Leitão que há uma pluralidade de responsáveis pelo dano: o arrendatário é responsável pelos danos causados, devido ao seu desrespeito pelos limites impostos à utilização da propriedade²¹, já o senhorio é responsável pela omissão em impedir que o arrendatário continue a causar danos a terceiros, nos termos do artigo 486º, uma vez que teria a possibilidade de resolver o contrato, para cessar a situação prejudicial.²²

Deste modo, tanto o arrendatário como o senhorio podem ser responsabilizados solidariamente pelos danos causados a terceiros, nos termos e para os efeitos do art.º 497º do CCiv, podendo exercer o direito de regresso, aquele que efetuar o pagamento da totalidade dos danos causados.²³

Por fim, no que respeita à violação do regulamento do condomínio pelo arrendatário, note-se que no âmbito do contrato de locação, são transferidos para este todos os poderes de gozo que cabiam ao proprietário, “*sem distinção entre a utilidade fornecida pela fração e a utilidade extraída da utilização legítima das partes comuns.*”²⁴

jurídica de terceiros.”

¹⁸ Cf. Menezes Leitão, p. 87

¹⁹ Cf. art.º 342 CCiv.

²⁰ Dispõe o art.º 14 n.º 1 do NRAU que a ação de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento.

²¹ Cf. art.º 483 CCiv.

²² Cf. art.º 1083 CCiv.

²³ Cf. Menezes Leitão, p. 105. e, no mesmo sentido, Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa de 17 de dezembro de 2015. Processo n.º 516/12.6TBoER.L1.

²⁴ Sandra Passinhas, 2002, p.81

Assim, o Administrador do condomínio pode interpelar diretamente o inquilino para que este respeite o regulamento – “*Se há cessão contratual do gozo, há uma sub-rogação jurídica nos poderes dos condóminos, e conseqüentemente no dever de respeitar o regulamento.*”²⁵

Por fim, cumpre aditar que o inquilino pode utilizar como defesa o facto de não ter aprovado o referido regulamento.²⁶

II- O Arrendamento de Partes comuns

Partes Comuns e Frações Autónomas

Estas não têm de ser espacialmente ininterruptas e nas palavras de Henrique Mesquita podem “compreender, por exemplo, além do andar ou apartamento propriamente dito, uma garagem, uma divisão para arrumações nas águas-furtadas, ou na cave, um galinheiro, etc.”, e existir nas partes comuns do edifício.²⁷

As partes comuns, que pertencem a todos os condóminos no regime de compropriedade, com quotas, em regra, iguais, salvo estipulação em contrário no título constitutivo (art. 1403º do CC), são áreas do edifício compartilhadas, como, telhados, escadas, terraços, corredores, entre outras.

Estas podem ser classificadas como forçosamente comuns, nos termos do n.º 1 do art. 1421º do CC, ou seja, essenciais para o uso coletivo do edifício, e presumidamente comuns (art. 1421º, n.º 2 do CCiv), que podem ser atribuídas a um uso exclusivo de determinado condómino, desde que estipulado no título constitutivo. A definição dessas áreas é flexível, podendo ser ajustada conforme as características do imóvel e as disposições do título constitutivo.²⁸

As frações autónomas e as partes comuns são indivisíveis no que diz respeito à alienação, pelo que não se pode vender uma fração sem alienar também a quota das partes comuns (art. 1420º, n.º 2 do CCiv.).

Gestão das Partes Comuns – Administrador e Assembleia de Condóminos

²⁵ *Ibidem*

²⁶ *Ibidem*

²⁷ Manuel Henrique Mesquita, 1979, p. 32

²⁸ Neste sentido, Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 23 de fevereiro de 2021. Processo n.º 362/18. 3T8RGR.L1-7 e Ac. Tribunal da Relação de Guimarães, 4 de janeiro de 2011, Processo n.º 2209/07TBCVT.G1;

O CCiv. estabelece no seu art.º 1430 n.º 1 que a administração das partes comuns é da competência da Assembleia de Condóminos e do Administrador, sendo que o “*interesse coletivo realiza-se e exterioriza-se através da actuação conjunta destes dois órgãos*” – a Assembleia como órgão deliberativo e o Administrador como órgão representativo.²⁹

No que respeita ao Administrador o mesmo é eleito e exonerado pela Assembleia de Condóminos, podendo nestes atos intervir o tribunal nos termos dos n.ºs 2 e 3 do art.º 1435º do CCiv, sendo definido o prazo de funções sujeito a estipulação em contrário, pelo período de um ano, renovável, conforme resulta do art.º 1435 n.º 4.

Por sua vez, existem entendimentos diferentes relativamente à natureza da assembleia, isto é, se a mesma deve ser considerada como um órgão singular ou plural.

No entendimento de Rui Pinto Duarte, “*a lei vigente impõe que administração do condomínio seja necessariamente um órgão singular*” mais mencionando que “*todas as referências, que o CC faz ao administrador vão nesse sentido (art.º 1430 n.º 1, 1432 n.º 9, 1433, n.ºs 2 e 6, 1434, n.º 1, 1435- nos seus cinco números-, 1434-A, n.ºs 1 e 3, 1436, 1437- nos seus três números.)*”³⁰, considerando, também que esta exigência é incompatível com atribuição do cargo a entidades coletivas.³¹

Contrariamente, Sandra Passinhas entende que o “*é imposto por lei é que o administrador seja um órgão singular*”, podendo ser uma pessoa coletiva.³²

As funções do Administrador constam do art.º 1436 do CCiv e nos art.º 8 e 9 Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro. Caso o administrador não cumpra as suas funções ou não execute as deliberações de forma eficaz, ele pode ser civilmente responsável pela sua conduta faltosa.³³

Note-se que, e como refere Rui Pinto Duarte, apesar da enumeração, taxativa, das funções do Administrador, o “*perímetro dos [seus] poderes-deveres [...]levanta dúvidas*”³⁴ e discussões jurisprudenciais. A este respeito, o mesmo Autor menciona alguns exemplos, dos quais destacamos o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 24 de maio de 2007, relativo ao

²⁹ Cf. Sandra Passinhas, 2002, p.187

³⁰ Rui Pinto Duarte, 2019, p. 94

³¹ *Ibidem*, “*Seria paradoxal que a lei impusesse a existência de um só administrador e em simultâneo facultasse a designação de entidades tendencialmente coletivas*”

³² Cf. Sandra Passinhas, 2002, p. 292

³³ Cf. art.º 1436 n.º 3 CCiv.

³⁴ Rui Pinto Duarte, 2019, p. 96

arrendamento das partes comuns e à incapacidade do Administrador para dar de arrendamento tais partes. Mais adiante, iremos abordar melhor este tema, aprofundando o arrendamento das partes comuns e quem tem legitimidade para o celebrar.

Por sua vez, a Assembleia de Condóminos funciona como órgão, através do qual os vários condóminos, formam e exprimem a sua vontade, uma vez que existe uma série de poderes associados à Propriedade Horizontal que não podem ser feitos valer individualmente.

A Assembleia de Condóminos tem como principal função “*deliberar sobre matérias que contendam com o direito de propriedade singular que cada condómino detém sobre a sua fração*” ou seja o proprietário de uma fração deve harmonizar o seu interesse com os interesses dos outros condóminos. Isto porque, pese embora a sua fração seja independente, e goze de todos os direitos a esta inerente, tem de respeitar as regras gerais da Propriedade Horizontal.³⁵

Rui Pinto Duarte elenca as principais funções da Assembleia de Condóminos do seguinte modo “*Aprovar o orçamento de despesas (art.º 1431, n.º1), Aprovar as contas (art.º 1431, n.º1); Appreciar os recursos dos atos pelo administrador (art.º 1438); Eleger e exonerar o administrador (art.º 1435, n.º 1); Elaborar o regulamento do condomínio, caso o título do condomínio não o contenha (art.º 1429-A); Deliberar sobre as inovações (art.º 1425, n.º 1); Em caso de destruição não radical do edifício, deliberar sobre a sua reconstrução (art.º 1428, n.º2); Deliberar sobre o montante da atualização anual do seguro contra risco de incêndio (art.º 5º, n.º 2, do Dec.-Lei 268/94, de 25 de outubro); Deliberar sobre as obras que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício (art.º 1422, n.º 3), Deliberar sobre a abertura de contas de depósitos a prazo denominadas “contas poupança condomínio”, nos termos do Dec.-Lei 269/94, de 25 de outubro”; Fixar sanções pecuniárias para os incumprimentos de deveres pelos condóminos [...] (art.º 1434º); Dispor sobre compromissos arbitrais relativos a litígios entre condóminos ou entre condomínios e administração do condomínio (art.º 1434º).*”

Os arts.º 1431º e 1432º³⁶ do CCiv, aludem à convocação e funcionamento da Assembleia, importando mencionar a este respeito que a mesma se reúne na primeira quinzena de janeiro, mediante convocação do Administrador, por meio de carta registada ou mediante aviso convocatório.

³⁵ Cf. Abílio Neto, 2006, p. 323

³⁶ Conforme resulta do n.º 3 do art.º em questão as deliberações “*tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido*”

Note-se que são convocados para esta Assembleia, como o próprio nome indica os condóminos, no entanto e tal como Sandra Passinhas, a questão não é assim tão simples e existem situações em que outros intervenientes podem ser convocados, designadamente os comproprietários, os cônjuges, os herdeiros, o arrendatário, o locatário financeiro, o usufrutuário, o titular de um direito de retenção, o depositário judicial e também o fiduciário.³⁷

A Celebração de Contratos de Arrendamento das Partes

Comuns: Competência, Requisitos e Necessidade de

Unanimidade

De seguida, e considerando que o objetivo desta dissertação é interligar as relações entre arrendatário, senhorio e condomínio, parece-nos perfeitamente lógico abordar a temática do arrendamento das partes comuns, no qual o condomínio exerce o direito de cessão, a título oneroso, do direito de utilização exclusiva de uma parte comum do edifício, seja a um terceiro, seja a um dos condóminos, mediante o pagamento de uma contraprestação periódica.

O arrendamento das partes comuns levanta variadas questões, pois afeta de forma diferente as partes comuns, em comparação com a sua função de suporte à utilização das frações autónomas. Assim, surge imediatamente a dúvida sobre quem tem competência para tomar essa decisão: o administrador ou a assembleia de condóminos. Caso a competência seja da Assembleia, a questão que se coloca é qual a forma de aprovação da decisão – se por unanimidade ou por maioria, e qual o tipo de maioria exigido.

Embora não sejam muitos os casos que envolvem o arrendamento das partes comuns que vêm a ser decididos com recurso à Justiça, vamos proceder à análise de alguns acórdãos para tentar esclarecer a questão, e melhor entender a posição da jurisprudência, especialmente no que diz respeito à competência para tomar a decisão e à necessidade de unanimidade entre os condóminos.

A lei regula a administração das partes comuns na propriedade horizontal, mas não prevê especificamente como se deve tomar a decisão de celebrar um contrato de arrendamento dessas partes.

Assim, e na falta de previsão expressa, o tema em análise, impõe a interpretação do artigo

³⁷ Cf. Sandra Passinhas, 2002, p. 208

1024.º do CCiv., que estabelece, no seu n.º 2, que “*o arrendamento de prédio indiviso feito pelo consorte ou consortes administradores só é válido quando os restantes comproprietários manifestarem a sua concordância por escrito e antes ou depois do contrato o seu assentimento.*”, uma vez que o mesmo pode ser aplicado no âmbito da propriedade horizontal.³⁸

Aliás, veja-se, a propósito da referida possibilidade de aplicação do artigo mencionado ao regime da propriedade horizontal, o Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa de 3 de julho de 2003³⁹, que diz o seguinte: “[*e*] não se diga, ao contrário da sentença recorrida, que tal preceito não é aplicável ao regime da propriedade horizontal, pois resulta claramente do n.º 1 do art. 1422º do C. Civil que o referido regime é perfeitamente aplicável.”⁴⁰

No Acórdão em apreço, a Autora intentou uma ação para anular uma decisão da assembleia de condóminos, que aprovou, por maioria, a celebração de contrato de arrendamento com uma empresa de comunicações, sem o seu consentimento, argumentando que não é permitido arrendar partes comuns do prédio sem a aprovação unânime de todos.

Este Tribunal considerou aplicável, à situação em apreço, o disposto no n.º 2 do art.º 1024, assiste razão à Autora, porquanto não pode ser celebrado contrato de arrendamento das partes comuns sem o consentimento de todos os condóminos.⁴¹

Por sua vez o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça faz uma análise análoga à supra descrita, mencionando também que “*o n.º 2 do artigo 1024º contém uma regra própria do contrato de arrendamento; tal como as demais que a lei define para tal contrato, é aplicável no âmbito da propriedade horizontal, porque nenhuma regra específica deste instituto se lhe opõe, nem directa, nem indirectamente (como poderia na verdade resultar das normas definidas para a formação da vontade na assembleia de condóminos).*”⁴²

Mais entende o Supremo Tribunal, no Acórdão que ora se analisa, que o artigo 1024º do CCiv, afasta as dificuldades que surgiriam caso se entendesse que qualquer comproprietário poderia impor aos demais as consequências do arrendamento do prédio indiviso, celebrado por

³⁸ Abílio Neto, 2006, p. 142.

³⁹ Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 3 de julho de 2003. Processo n.º 4853/2003-6

⁴¹ “*Em conformidade com o exposto e sem necessidade de qualquer outra consideração, decide-se, na procedência da apelação, revogar a sentença da 1ª instância, declarando nula a deliberação da assembleia de condóminos na parte em que decidiu, por maioria (contra o voto expresso da ora apelante), aprovar a pretendida alteração do contrato de arrendamento com a Telsite (Optimus)*” - Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 3 de julho de 2003. Processo n.º 4853/2003-6..

⁴² Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 19-03-2009. Processo n.º 07B3607

decisão deste.

Da mesma maneira, a exigência de unanimidade na decisão de arrendar partes comuns é justificada pelas consequências materiais desse ato, o que exclui, por um lado a possibilidade de alguns condóminos decidirem sem a aprovação dos restantes, e por outra a hipótese de o Administrador da propriedade horizontal decidir sozinho

*“Note-se, quanto a este ponto, que o artigo 1436º do Código Civil não confere ao administrador, genericamente, o poder de praticar actos de administração ordinária, antes conferidos à assembleia de condóminos (nº 1 do artigo 1430º).”*⁴³

De notar que as deliberações que envolvem o arrendamento de partes comuns, quando não obtêm unanimidade, são anuláveis mediante requerimento de qualquer condómino que não as tenha aprovado.⁴⁴

No mesmo sentido, o Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo, em maio de 2012, vem adotar uma posição em tudo igual à plasmada no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, considerando também que: *“quanto à votação para afectação, através de arrendamento, das partes comuns com vista à implantação de uma antena de telecomunicações, deve julgar-se que vigora a regra da unanimidade, nos termos conjugados do disposto no artigo 1024º, nº 2, e no artigo 1420º, nº 1, ambos do Código Civil”*⁴⁵

Por fim, cumpre esclarecer que o arrendamento das partes comuns pode ser considerado um acto de disposição ou um ato de administração ordinária, dependendo da duração do contrato de arrendamento.

Se o contrato tiver um prazo inferior a seis anos, trata-se de um acto de administração ordinária, estando sujeito às regras da gestão quotidiana do condomínio. Contudo, se o contrato for superior a seis anos, o arrendamento configura um acto de disposição.⁴⁶

A solução será idêntica, independentemente de se tratar de um ato de administração ordinária ou de disposição⁴⁷, exigindo-se sempre a unanimidade dos condóminos para a celebração do

⁴³ *Ibidem*

⁴⁴ Cfr. art.º 1433 n.º 1 CCiv.

⁴⁵ Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo de 22 de Maio de 2012. Processo n.º 075/12.

⁴⁶ Cfr. art.º 1024 n.º 1 CCiv.

⁴⁷ Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 30-03-2006- Processo n.º 1870/2005-6: *“Resulta do disposto no art. 1430º do C. Civil que a administração das partes comuns do edifício compete, em primeira linha, à assembleia dos condóminos, mediante deliberações, em princípio, tomadas por maioria simples do capital investido e a executar pelo administrador.*

arrendamento das partes comuns, conforme estabelecido no artigo 1024º, nº 2, do CCiv. Assim, a decisão de arrendar as partes comuns, seja por prazo inferior ou superior a seis anos, só é válida com o consentimento unânime de todos os condóminos.

O Problema Especial do Arrendamento da “Casa da Porteira”

As dependências destinadas à utilização e habitação do porteiro são qualificadas como partes comuns do edifício, nos termos do artigo 1421.º, n.º 2, alínea c), do Código Civil, pertencendo, em compropriedade, a todos os condóminos.

Embora a fração destinada à habitação do porteiro seja considerada parte comum do edifício, a mesma não pode ser livremente utilizada pelos condóminos, estando afeta a um fim específico e sujeita às regras de administração e utilização estabelecidas pelo condomínio.⁴⁸

No domínio da propriedade horizontal, sempre que o título constitutivo atribua a determinada fração ou espaço comum do edifício a função específica de casa de porteiro, qualquer alteração dessa afetação, seja para cessação da respetiva utilização, seja para efeitos de arrendamento ou alienação, implica necessariamente a modificação do próprio título constitutivo.

Nos termos do regime jurídico aplicável, tal modificação reveste natureza excecional, estando subordinada à exigência de unanimidade dos condóminos, uma vez que consubstancia uma alteração estrutural do regime de propriedade horizontal previamente estabelecido. O consenso de todos os condóminos deverá ser formalmente expresso em ata, devidamente assinada por cada um dos intervenientes, a qual constituirá elemento essencial para a ulterior titulação do ato.

A concretização da modificação do título constitutivo carece de formalização através de escritura pública ou de documento particular autenticado, conferindo-se ao administrador do condomínio legitimidade para outorgar a escritura ou subscrever o documento particular autenticado em representação do conjunto dos condóminos, desde que investido dessa competência pela ata assinada por todos.⁴⁹

Cabe-lhe, portanto, deliberar relativamente a todos os actos de administração ordinária, encontrando-se entre eles a locação, excepto se esta for celebrada por prazo superior a seis anos (art. 1024º nº 1 do C. Civil), o que não foi caso.

Do exposto deriva que, em princípio, nada obsta à deliberação tomada.

É certo que, do disposto no nº 2 do preceito citado, já acima transcrito, deriva que, na compropriedade, o arrendamento do prédio comum só é válido, com o consentimento ou a aceitação de todos os comproprietários.”

⁴⁸ Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 30-03-2006- Processo n.º 1870/2005-6.

⁴⁹ Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 30 de junho de 2011. Processo n.º 1432/06.6TVLSB.L1-1 “Com efeito, sendo necessário o acordo de todos os condóminos para a constituição de uma fracção

III- Responsabilidade pela realização de obras nas partes comuns

Regra-geral

A realização de obras nas partes comuns de um prédio sob o regime de propriedade horizontal é um tema que exige a harmonização de interesses diversos. A natureza das obras, sejam de conservação ou inovação determina o grau de deliberação necessário, já que o impacto no prédio como um todo pode ser significativo.

As obras de inovação dizem respeito a alterações introduzidas na substância ou na forma da coisa, como é o caso de modificações estabelecidas na sua afetação ou destino.⁵⁰

O n.º 1 do artigo 1425º do CCiv. estabelece que a realização de obras em partes comuns de um edifício em regime de propriedade horizontal carece da aprovação por maioria absoluta dos condóminos, desde que representem 2/3 do valor total do prédio. Contudo, ressalve-se que não é permitida a introdução de inovações em coisas comuns já existentes suscetíveis de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns.⁵¹

Note-se que as inovações que alterem as características essenciais do prédio, conforme definidas no título constitutivo da propriedade horizontal, exigem a unanimidade de todos os condóminos⁵², protegendo o legislador, dessa forma, os direitos de cada condómino sobre a configuração original do prédio, impedindo que alterações significativas sejam impostas sem a concordância unânime.

As obras de conservação ordinária nas partes comuns de um prédio, têm como objetivo manter a sua qualidade e funcionalidade, preservando as suas características originais e garantindo seu uso adequado. Essas obras, em regra, envolvem reparações e manutenção, sem alterar a estrutura do imóvel.

autónoma, são emitidas declarações de concordância com a deliberação tomada pelos dois condóminos que não estiveram presentes na AG (procedimento que está de acordo com os requisitos formais determinados pelo artº 1432º, nºs 5 a 8, do CCiv); e, daí em diante, todas as alterações na titularidade das fracções que ocorreram deram lugar à emissão de declaração de concordância com tal deliberação pelo novo titular.”

⁵⁰ Cf. art.º 1425 do CCiv.

⁵¹ Cf. art.º 1425 n.º 2 CCiv.

⁵² Cf. art.º 1419 n.º1 CCiv.

A responsabilidade pela realização dessas obras recai sobre o administrador do condomínio, conforme estipula a al. g) do n.º 1 do art.º 1436 do CC. O administrador deve agir proactivamente para garantir que as partes comuns sejam mantidas em bom estado. No entanto, se a obra envolver uma quantia significativa, é necessário que os condóminos sejam consultados, especialmente quanto ao orçamento a ser aprovado em assembleia.

As obras de conservação não requerem, em regra, a aprovação prévia da assembleia, mas devem ser incluídas no orçamento anual do administrador, que será aprovado pela maioria simples dos condóminos presentes.

As despesas com essas obras são divididas entre os condóminos de acordo com a fração de propriedade de cada um, ou, se houver acordo, de forma proporcional ao uso das partes comuns, nos termos do art.º 1424 n.º 1 do CC. Caso as obras envolvam uma parte comum que afete exclusivamente um condómino, ele será responsável por arcar com os custos totais da intervenção, como resulta dos n.ºs 3 e 4 do art.º 1424º do CCiv.

Ou seja, se uma parte comum, como um lanço de escadas, ou um elevador, servir exclusivamente algumas frações do edifício, os condóminos dessas frações são os responsáveis pelo pagamento das despesas relacionadas a essas áreas.

Estas normas, tal como dispõe o Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa⁵³, “*constituem disposições especiais que afastam a regra geral da proporcionalidade estabelecida pelo n.º 1 e não podem ser afastadas por deliberação da assembleia de condóminos*” e “*as deliberações das assembleias de condóminos que imponham uma repartição diferente da determinada pelos n.ºs 3 e 4 do art. 1424 para as despesas neles previstas são deliberações com conteúdo negocial contrário à lei e, como tal, nulas, por via do disposto no art. 280 do CC.*”

A este respeito e atendendo ao significado do n.º 3 do art.º 1424 do CC, explicita Rui Pinto Duarte⁵⁴ que “*parece permitir que se extraia dele uma regra mais ampla, segundo a qual as despesas inerentes à utilização das partes comuns que só sirvam alguns condóminos, são suportadas apenas por eles – com ênfase de que as despesas em causa são as correntes.*”

Por sua vez, e atendendo à natureza comum da parte, a sua afetação ao uso exclusivo de um ou de alguns condóminos, não retira ao condomínio a obrigação de proceder à sua

⁵³ Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa de 14 de novembro de 2017, relatado por Hígina Castelo.

⁵⁴ Rui Pinto Duarte, 2019, p. 68 e 69

conservação e manutenção, cabendo aos condomínios que a ocupam a obrigação de manter limpa e conservar.

Assim, cumpre explorar em que termos e por quem são efetuadas as reparações em espaços comuns que são afetos a uma, ou a algumas frações e não à generalidade dos condóminos.

Para melhor entendimento da questão veja-se o Ac. do Tribunal da Relação do Porto⁵⁵, que analisou a responsabilidade pela realização de obras em terraços, concluindo que as obras que se destinem a reparar o desgaste normal provocado pelo uso do terraço enquanto tal, serão da responsabilidade do proprietário da fração autónoma que tem o uso exclusivo do referido terraço, sendo que as destinadas a reparar as deficiências estruturais dos terraços ou mesmo a manutenção dos materiais, cabem ao condomínio.

Daqui se retira que a responsabilidade de realizar obras, em partes forçosamente comuns, que se destinem à reparação de desgastes provocados pelo uso normal da coisa, nas partes comuns utilizadas por um, ou por alguns condóminos, cabe aos que das mesmas fazem uso, sendo, por sua vez, que a realização das obras de conservação e inovação cabe à generalidade dos condóminos.

No caso de estarmos perante partes presumidamente comuns, porque não são componentes estruturantes do edifício que afetam todas as frações, cabe aos condóminos que das mesmas fazem uso satisfazer as despesas com as mesmas.⁵⁶

Assim, as despesas realizadas por cada condómino estão relacionadas com elementos que efetivamente o impactam. Isto é, cada condómino contribui na medida em que beneficia das partes comuns⁵⁷ ou dos serviços prestados no edifício. Seria manifestamente injusto que um condómino tivesse de suportar encargos relativos a algo de que não usufrui ou que não afeta a sua fração de qualquer forma.

Neste seguimento, levanta-se outro problema a de saber se em caso de serem necessárias obras devido a facto imputável a apenas um condómino o dever de realizar estas obras lhe assiste?

⁵⁵ Ac. 25518/17.2T8PRT.P1 de 2019 disponível em www.dgsi.pt

⁵⁶ Cfr. art.º 1424 n.º 2, 3 e 4 CCiv.

⁵⁷ De reforçar que o condómino não pode renunciar às partes comuns para ficar desonerado do dever de contribuir para as despesas – cfr. art.º 1420 n.º 2 CCiv.

A este respeito destaca-se o Tribunal da Relação de Lisboa no Acórdão de 2 de maio de 2024⁵⁸, que esclarece que o dever de realizar as obras de conservação e manutenção, como responsabilidade *ex lege* “*subsiste mesmo nos casos em que tenham sido originadas por facto imputável apenas a um dos condóminos ou a terceiro (sem prejuízo de condóminos poderem depois agir contra o autor do dano)*”

Do Senhorio no âmbito do contrato de arrendamento

O senhorio tem a obrigação de garantir que o locatário possa usufruir do imóvel da forma adequada e para o propósito a que foi destinado, assegurando que o imóvel esteja em condições para ser utilizado, conforme o acordado no contrato de arrendamento, responsabilidade esta que resulta do art.º 1031º do CC.

Portanto, e nos termos do n.º 1 do art.º 1074º do CC, na eventualidade do imóvel arrendado necessitar de obras, deve ser o senhorio a diligenciar nesse sentido, suportando, como será de esperar, os custos que daí advenham.

Do que decorre, dúvidas não restam de que, se a fração autónoma, habitada pelo arrendatário, necessitar de obras, deve o senhorio providenciá-las, sob pena de as ver realizadas pelo arrendatário, como infra melhor se explicará.

Contudo, podem existir vícios nas partes comuns de um prédio em propriedade horizontal que afetem a habitabilidade do imóvel arrendado, o que acontece frequentemente, por exemplo, em casos de infiltrações.

Nestes casos o arrendatário pode exigir que o senhorio tome as diligências necessárias para que o condomínio realize as reparações necessárias, ou, que seja ele próprio a executá-las perante a inércia do condomínio.

Neste sentido, veja-se o Ac. do Tribunal da Relação do Porto⁵⁹ no qual a Autora, arrendatária, demandou a senhoria (1.ª Ré) e os restantes proprietários do prédio, alegando a necessidade de obras urgentes que afetavam a habitabilidade da fração arrendada, nomeadamente a falta de iluminação nas escadas, a avaria dos elevadores, infiltrações e a degradação da porta de entrada.

⁵⁸ Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 2 de maio de 2024. Processo n.º 4088/19.2T8LSB.L1-8

⁵⁹ Ac. do Tribunal da Relação do Porto de 22 de outubro de 2018. Processo n.º 1839/13.2TJPRT.P1.

Este Tribunal considerou que é ao senhorio que cabe assegurar o gozo do locado em condições adequadas, nos termos dos artigos 1036.º e 1074.º do CCiv.

Quando à obrigação de conservação das partes comuns, o Tribunal reconheceu que a mesma compete ao condomínio. Contudo, destacou que, o senhorio, como proprietário e beneficiário da renda do locado, deve suportar os encargos urgentes, podendo, posteriormente, exigir o reembolso dos restantes condóminos na proporção das suas frações, nos termos melhor infra expostos.

Assim, as reparações a que se alude supra vão ser realizadas nos termos do art.º 1427º do CC, que a partir da entrada em vigor da Lei n.º 8/2022, passou a definir como urgentes e indispensáveis reparações como aquelas necessárias à eliminação, num curto prazo, de vícios ou patologias nas partes comuns que possam causar ou agravar danos no edifício ou comprometer a segurança das pessoas. Exemplos incluem a reparação de instalações elétricas, sistemas de água e gás, escadas, telhados, elevadores e infiltrações.⁶⁰

Para que um condómino possa realizar, por sua iniciativa, obras em partes comuns do prédio, é necessário que se verifiquem cumulativamente três requisitos: em primeiro lugar, não deve haver um administrador ou este não pode intervir; em segundo lugar, as obras devem ser indispensáveis, ou seja, necessárias para garantir uma boa conservação e fruição dessas partes comuns; e, por fim, as obras devem ser urgentes, isto é, devem ser executadas com a maior brevidade possível, pois a sua não realização colocaria em risco a segurança e a tranquilidade dos condóminos, ou ainda provocaria danos imediatos no edifício.⁶¹

Essas obras urgentes podem ser efetuadas sem aprovação prévia da assembleia de condóminos e, na falta ou impedimento do administrador, podem ser realizadas por qualquer condómino.⁶²

⁶⁰ Neste sentido, dispõe o Ac. do Tribunal da Relação do Porto, relatado por Fátima Andrade de 22 de outubro de 2018 que *“Estes normativos que respeitam à relação locatícia e em cujo objeto se não integram as partes comuns do prédio constituído em regime de propriedade horizontal, devem não obstante ser compatibilizados com a previsão legal contida no artigo 1427º relativa às reparações indispensáveis e urgentes a realizar nas partes comuns – artigo 1427º do CC.*

⁶¹ Cfr. Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 21 de junho de 2022. Processo n.º 20894/18.2T8LSB.L1-7.

⁶² É do entendimento do Tribunal da Relação do Porto, no Ac. datado de 7 de dezembro de 2023, Processo n.º 18849/21.9T8PRT.P1, Acórdão de 12 de julho de 2017, Proc. n.º 17/14.8THPRT.P1, e do Tribunal da Relação de Lisboa, no Ac. de 23 de janeiro de 2020, Proc. n.º 7067/18.3T8LSB.L1-2, todos disponíveis em www.dgsi.pt, que o condómino pode inclusive recusar-se a pagar a sua contribuição para o condomínio, caso este não efetue as obras nas partes comuns, pondo em risco a sua fração.

Note-se que o art.º 1427º do CC confere ao condómino a possibilidade de realizar as obras, não advindo do mesmo uma obrigação que lhe possa ser imposta ou exigida pelo administrador ou pelo condomínio. O teor de obrigatoriedade na realização destas obras urgentes, em partes comuns, sobrevém dos arts. 1031º e 1074º do CC, devendo o senhorio, realizá-las imediatamente, ou intimar o condomínio para a sua realização, uma vez que não pode o arrendatário ver-se privado de usufruir do imóvel nos termos acordados com o senhorio.

Os senhorios têm, assim, responsabilidade repartida em duas vertentes. Por um lado, como proprietários das frações do edifício, são condóminos e, como tal, têm obrigações relativas à manutenção das partes comuns. Por outro lado, enquanto senhorios no âmbito do contrato de arrendamento, devem cumprir as obrigações contratuais perante o arrendatário, assegurando condições habitacionais adequadas, independentemente da origem dos danos.

No caso de danos nas partes comuns, a responsabilidade recairia sobre o condomínio, pelo que o senhorio que efetue as obras, como condómino, tem o direito de exigir ao condomínio o ressarcimento dos prejuízos.

Isto é: a responsabilidade pela realização da obra não deixa de pertencer ao condomínio, no entanto, tal não desresponsabiliza o senhorio perante o arrendatário, que mantém, o direito de exigir (ao senhorio) o cumprimento das obrigações contratuais estabelecidas no contrato de arrendamento.⁶³

Ou seja, existem duas relações distintas, mas interligadas: a locatícia (entre senhorio e arrendatário) e a de condóminos (relativa à gestão das partes comuns do edifício e à responsabilidade partilhada por todos na conservação das partes comuns).

O condómino senhorio que realize obras nas partes comuns do prédio tem direito a ser ressarcido por parte dos demais condóminos dos gastos despendidos, direito este ressalvado ao abrigo do regime da sub-rogação legal.

Do que decorre, opera a sub-rogação quando uma pessoa ou entidade que satisfaz uma dívida de outra⁶⁴, assumindo o direito de cobrar o valor pago, substituindo o credor original. Isso pode acontecer quando o devedor ou o próprio credor concordam com a troca

⁶³ Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa de 26 de Setembro de 2024. Processo n.º 8536/21.3T8LSB.L1-2.

⁶⁴ Note-se que, nestes casos, apesar da dívida também ser sua, a mesma não é solidária pelo que não pode operar o direito de regresso – cfr. art.º 524 do CCiv.

de titularidade do crédito, ou então quando a lei permite que alguém com interesse legítimo na cobrança da dívida se sub-rogue no crédito.

O interesse patrimonial do terceiro é um fator importante, uma vez que existe a necessidade de o mesmo possuir vínculo com a obrigação, ou ser responsável por garantir o cumprimento da dívida. Assim, o terceiro interessado, paga o valor e passa a ter o direito de o exigir ao devedor original ou outro responsável.

Ou seja, quando o condómino, nos termos acima mencionados, realiza as obras nas partes comuns, tendo este um interesse direto, sub-roga-se na posição do credor, e passa ele próprio a poder exigir os montantes que pagou, dos quais se exclui o proporcional correspondente à sua fração.⁶⁵

Em suma, o senhorio deve garantir que o arrendatário usufrua do imóvel em condições adequadas, nos termos dos artigos 1031.º e 1074.º do Código Civil, suportando os encargos das obras necessárias.

Se os problemas forem em partes comuns de um prédio em propriedade horizontal, a reparação compete ao condomínio. No entanto, o senhorio deve instá-lo a agir ou, em caso de inércia, realizar as obras urgentes e exigir reembolso aos condóminos, nos termos do artigo 1427.º do Código Civil.

Nos casos de urgência, qualquer condómino pode intervir sem aprovação da assembleia, cabendo ao senhorio reclamar o ressarcimento ao abrigo do artigo 589.º do Código Civil.

Do Arrendatário

O arts. 22 A e ss. e 89 n.º 2 do regime jurídico da urbanização e da edificação, 55 n.º 1 do regime jurídico e reabilitação urbana, bem como 1036º do CCiv, preveem situações em que o arrendatário, pode, em substituição do senhorio, realizar obras no imóvel arrendado, cabendo sempre ao arrendatário o dever de as comunicar ao senhorio, quer na fase anterior ao início das mesmas, quer na fase final.

⁶⁵ Neste sentido vejam-se os seguintes acórdãos: Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 25 de janeiro de 2024. Processo n.º 22041/18.1T8LSB.L.2.S1; Ac. Tribunal da relação de Lisboa de 26 de setembro de 2023. Processo n.º 22041/18.1T8LSB.L2-7; Ac. Tribunal da Relação de Lisboa de 11 de março de 2010. Processo n.º 2616/05.0TVLSB.L1-2

Resulta do n.º 1 art.º 1036º do CCiv que quando senhorio se encontra em mora, no que respeita à obrigação de realizar reparações, e se estas revestem caráter urgência, o locatário pode proceder à realização das referidas obras, assistindo-lhe o direito ao reembolso das despesas incorridas, uma vez que a urgência justifica a sua intervenção imediata.⁶⁶

Apesar do art.º 1427º do CCiv. referir que “*são indispensáveis e urgentes as reparações necessárias à eliminação, num curto prazo, de vícios ou patologias existentes nas partes comuns que possam, a qualquer momento, causar ou agravar danos no edifício ou conjunto de edifícios, ou em bens, ou colocar em risco a segurança das pessoas*”, a urgência não constitui um conceito de facto, mas sim, e tal como resulta do Acórdão do Tribunal da Relação do Porto uma “*conclusão a que se pode chegar através da demonstração de um conjunto de factos que a evidenciem.*”⁶⁷

Mais esclarece o mesmo Acórdão que a urgência tem a ver com a natureza das deficiências e com as obras que sejam necessárias para a sua eliminação, tendo natureza objectiva, “*não dependendo de aspectos de ordem subjectiva, sendo, portanto, indiferente a maior ou menor passividade ou indiferença de uns e outros actores da situação concreta.*”⁶⁸

Ou seja, podemos dizer que a urgência é uma ponderação de vários fatores, não existindo uma fórmula matemática universal para a sua determinação. Depende sempre da situação concreta, podendo, em certos casos, ser evidente e, noutros, menos clara. Contudo, a sua avaliação não deve assentar na interpretação subjetiva de um indivíduo isolado, mas sim em critérios objetivos e razoáveis, adequados ao contexto específico.

Feito este esclarecimento, e nos casos em que a urgência das reparações não permita qualquer dilação, o locatário está, inclusive, nos termos do n.º 2 do art.º 1036 do CCiv., legitimado a efetuar as reparações ou despesas, independentemente da mora do locador,

⁶⁶ A este respeito, e a título de exemplo de caso que cabe no âmbito do n.º 1 do art.º 1036 do CCiv, veja-se o Ac. do Tribunal da Relação de Lisboa de 14 de fevereiro de 2023 que diz : “*Em Setembro de 2016, os móveis da cozinha da fracção arrendada se encontravam podres (...) a banca não podia ser utilizada sem risco de partir ou ceder. (...) em Setembro de 2016, a arrendatária comunicou à senhoria a necessidade de realização de reparações urgentes no locado e a senhoria ali se deslocou, mas as partes não chegaram a qualquer acordo; (...)a arrendatária aguardou cerca de um ano para proceder às obras (sem que a senhoria as tivesse levado a cabo); (...)em Dezembro de 2017, a arrendatária comunicou à senhoria que havia executado as obras, conforme facturas que enviou, declarando que, a partir dessa data, o valor despendido seria descontado mensalmente nas rendas, até perfazer a totalidade daquele valor (...).Não existe abuso de direito nesse comportamento da arrendatária*”

⁶⁷ Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 3 de Fevereiro de 2005. Processo n.º JTRP00037672. – “*Não se deve perguntar se uma obra é urgente. Deve sim ser perguntado porque é que uma obra é urgente, ou seja quais os factos que permitem a conclusão de que a realização dessa obra é urgente.*” No caso vertente impunha-se ao tribunal tão-só averiguar da natureza das obras em causa, dos prejuízos da mesma resultantes, das circunstâncias específicas de lugar, tempo e modo, para aferir da dita urgência.”

⁶⁸ *Ibidem*

desde que notifique o senhorio.⁶⁹ Esta comunicação é essencial para assegurar que o locador esteja ciente das ações realizadas pelo locatário e das implicações financeiras decorrentes.⁷⁰

Assim, o arrendatário pode, não só realizar extrajudicialmente obras urgentes perante a mora do senhorio⁷¹, mas também, proceder à realização de obras e reparações, ainda que o locador não se encontre em mora, quando a urgência das mesmas não permita mais demoras.⁷²

A análise supra exposta refere-se às obras efetuadas pelo arrendatário na fração arrendada. No entanto, é essencial verificar se o mesmo regime se aplica às partes comuns do edifício.

Neste sentido, o art. 22.º-A RJOPA prevê a possibilidade dos arrendatários realizarem as reparações urgentes nas partes comuns.⁷³

Para além dos casos mencionados, o arrendatário pode também realizar obras no caso previsto no n.º 2 do art.º 1074º, por acordo entre as partes: é possível que as despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum fiquem a cargo do arrendatário.

Logo, o arrendatário poderá realizar obras nas partes comuns, com os mesmos fundamentos legais dispostos para a realização de obras no locado, ou seja: i) quando está previsto contratualmente, ii) quando seja autorizado por escrito, iii) quando a obra seja urgente ou iv) quando o senhorio esteja em mora quanto à obrigação de realizar a obra e o caráter de urgência da mesma não permita esperar por decisão judicial.

Note-se que o NRAU estabelece que todas as comunicações referentes a rendas e obras devem ser feitas por escrito.⁷⁴

⁶⁹ A propósito do n.º 2 do art.º 1036 do CCiv diz o Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 11 de outubro de 2025 o seguinte: “*Situação diversa tem lugar no caso das reparações a efectuar revestirem carácter urgente, v.g., no caso do telhado danificado pelo temporal que deixa entrar a chuva no arrendado, no rebentamento de um cano de água ou de gás, no interior de uma parede, na ameaça de ruína de uma parede mestra ou na iminência de abatimento do tecto, ou seja, quando tenham ocorrido deteriorações no locado, que, pela sua gravidade, sejam susceptíveis de tornar absolutamente impossível a utilização do mesmo para os fins a que foi destinado, ou quando, em consequência de tais ocorrências, se encontre em risco a vida dos respectivos utentes. (...)V - Perante tais deteriorações carenciadas de urgente e imediata reparação, o inquilino pode proceder às obras adequadas (art.º 1036, n.º 2, do CC)”*

⁷⁰ Art.º 1036 n.º 2 do CCiv;

⁷¹ Cf. 1036 n.º1 CCiv.

⁷² Cf. 1036 n.º2 CCiv.

⁷³ Art.º 1427 CCiv

⁷⁴ N.º 1 do Art.º 9 do NRAU

Por fim, ressalve-se que ainda que o arrendatário e o senhorio tenham convencionado que será o primeiro responsável pelo pagamento dos encargos e das despesas do condomínio, o condômino continua a responder diretamente pelo pagamento destas despesas “e, no caso de mora, não pode invocar, como causa eximente o mencionado acordo, podendo e devendo, ser ele o demandado na acção para cobrança do crédito, sem prejuízo de requerer a intervenção principal provocada do arrendatário.”⁷⁵

Ora veja-se a este respeito o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto que diz “Se a fracção estiver locada e, por acordo com o senhorio, o arrendatário assumir a responsabilidade pelo referido pagamento, tal convenção é inoponível aos restantes condôminos, pelo que o pagamento só pode ser exigido do senhorio/proprietário, sem prejuízo do direito de regresso contra o locatário.”⁷⁶

Ademais, na ata de condomínio que delibere sobre os encargos deste, deve constar como devedor o senhorio, proprietário da fracção, e não o arrendatário.⁷⁷

Aliás, o arrendatário não detém legitimidade para intervir, votar ou deliberar nas reuniões da assembleia, a menos que se encontre munido de procuração expressa conferida pelo Senhorio. Neste caso, a sua intervenção ocorre na qualidade de mandatário, vinculando-se aos limites do mandato concedido.⁷⁸

Seguidamente, surge a questão de saber se o arrendatário pode demandar diretamente o condomínio quando os danos no locado resultem de partes comuns do edifício. Sendo o condomínio responsável pela conservação dessas áreas, poderá o inquilino exigir diretamente a reparação ou indemnização, ou deverá limitar-se a reclamar junto do senhorio, deixando a este a iniciativa de agir contra a administração do condomínio?

Para esclarecer esta questão é necessário interpretar o disposto no art.º 30 do Código de Processo Civil que refere que o autor é parte legítima quando tem interesse direto em demandar, sendo que esse mesmo interesse se exprime pela utilidade derivada da procedência da ação, atendendo-se, na falta de critério legal, à relação controvertida, tal como ela é configurada pelo autor.

⁷⁵ Abílio Neto, 2006, p. 264.

⁷⁶ Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 04 de junho 2001. Processo n. ºJTRP000323888

⁷⁷ Abílio Neto, 2006, p. 264.

⁷⁸ Cfr. Sandra Passinhas, 2002, p. 213, que menciona, em nota de rodapé, Ventura-Traverset, *Propriedad Horizontal*, 2ª edição, p. 219, dando nota que este autor considera que o inquilino só pode votar, em nome do condômino se apresentar procuração passada por esse.

Resulta do Acórdão do Tribunal de Lisboa o seguinte entendimento: “[a] autora/arrendatária é parte legítima na acção por si intentada contra a administração do condomínio em que peticiona a realização de obras nas partes comuns; questão diversa é a de apurar se a autora, como inquilina de fracção autónoma de edifício constituído em propriedade horizontal e tendo como senhorio um dos condóminos, tem direito a exigir do condomínio obras nessas mesmas partes comuns: mas esta questão refere-se à legitimidade substantiva da autora (no confronto com a ré), reportando-se, por isso, ao mérito da causa e à procedência ou improcedência do pedido.”⁷⁹

Isto porque, o inquilino, tem direito ao gozo da fracção arrendada, o que inclui a realização das obras necessárias para assegurar esse gozo. O senhorio não pode ser obrigado a realizar obras em partes comuns sem a participação dos demais condóminos. O interesse do arrendatário no processo decorre da necessidade dessas obras e da sua pretensão de ser ressarcida pelos gastos suportados. Assim, ao configurar-se uma relação jurídica em que a obrigação de conservação da parte comum recai sobre a Ré, conclui-se pela legitimidade do arrendatário.

Feita esta análise conclui-se que a Arrendatária tem interesse em demandar o condomínio, por isso é parte legítima na ação, no entanto cumpre averiguar se, e tendo em conta que tem como senhorio um dos condóminos, a sua pretensão (de exigir a realização de obras comuns) será procedente.

Para estudo da questão importa distinguir duas situações: i) quando os danos no locado resultam de situação não imputável aos restantes condóminos ii) quando há responsabilidade extracontratual dos condóminos, derivada da omissão na realização de obras de conservação ou manutenção em partes comuns de um edifício em propriedade horizontal, e essa omissão causa danos numa fracção arrendada,

No que respeita ao ponto i) importa clarificar que os vários condóminos de um edifício constituído em regime de propriedade horizontal, além do locador, manifestamente assumem-se como terceiros face à relação locatícia. Perante eles o arrendatário não é titular de qualquer crédito, portanto neste caso não poderá, o arrendatário, demandar diretamente o condomínio.

⁷⁹ Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 15 de dezembro de 2009. Processo n.º 3150/08.1TVLSB.L1-1

Em contrapartida, relativamente ao ponto ii): a obrigação de conservar e manter essas áreas cabe ao condomínio, que deve garantir a sua adequada manutenção para evitar danos, não apenas às partes comuns, mas também às frações autónomas que delas dependem. Em matéria de responsabilidade civil extracontratual, quando há omissão de um dever legal – neste caso, o dever de conservação –, e essa omissão conduz a danos previsíveis, surge a obrigação de indemnizar. Nessa circunstância, o arrendatário, enquanto parte prejudicada, deve ter a faculdade de exigir do condomínio a reparação dos danos sofridos e a correção do problema que os originou, sem necessidade de intermediação do senhorio. Essa possibilidade decorre do facto de a omissão do condomínio afetar diretamente o arrendatário, privando-o do uso e gozo pleno do imóvel arrendado.⁸⁰

Deste entendimento se depreende que, se, por exemplo, uma infiltração proveniente da cobertura ou da fachada do edifício afeta o interior de uma fração arrendada, o inquilino sofre prejuízos diretos, como deterioração dos seus bens ou impossibilidade de habitar o espaço de forma adequada, seria desproporcional negar-lhe legitimidade para agir, diretamente contra o condomínio, obrigando-o a depender da atuação do senhorio.

No entanto, é importante distinguir essa situação de outras em que o inquilino apenas pretende exigir obras no edifício sem que tenha havido ainda um dano concreto e indemnizável. Se o pedido se baseia apenas no direito à conservação e manutenção do prédio, a questão pode ser mais complexa, pois tradicionalmente essa é uma obrigação que vincula os condóminos e não os inquilinos. Assim, há que distinguir entre a simples exigência de obras (para prevenir danos futuros) e o pedido de reparação de danos já ocorridos, sendo neste último caso o arrendatário pode exigir diretamente do condomínio a supressão do problema e a compensação pelos prejuízos sofridos.

Para concluir esta análise sobre o arrendatário, cumpre dar nota de que ainda que se reconheça o direito do arrendatário à realização de obras necessárias para garantir o gozo do imóvel, a locação pressupõe que sejam realizadas as seguintes prestações: o senhorio deve assegurar a entrega e manutenção do imóvel em condições adequadas, enquanto o arrendatário deve pagar a renda.

Assim sendo faz sentido existir um mecanismo para além da permissão legal concedida ao arrendatário para a realização de obras.

⁸⁰ Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 22 de outubro de 2018. Processo n.º 1839/13.2TJPRT.P1

Neste sentido, é de destacar que a exceção de não cumprimento do contrato⁸¹ permite que um contraente suspenda a sua obrigação caso a outra parte não cumpra a sua.

No contexto do arrendamento, tal só é admissível se o gozo do imóvel for parcial ou totalmente impossibilitado por incumprimento do senhorio, sendo que pequenos defeitos não justificam a suspensão da renda.⁸²

Além disso, para a invocação da exceção, é necessário demonstrar três requisitos essenciais:

- i) a relação de sucessão, significando que o arrendatário não pode ter sido o primeiro a incumprir;
- ii) A relação de causalidade, ou seja, a suspensão da renda deve ter como único propósito compelir o senhorio a cumprir a sua obrigação;
- iii) A relação de proporcionalidade, pois a recusa de pagamento deve ser adequada à gravidade do incumprimento.⁸³

Se a falta de condições do imóvel impedir totalmente o seu uso, o arrendatário pode suspender por completo o pagamento da renda, mas, caso contrário, a suspensão apenas poderá ser parcial.⁸⁴

Do Locatário Financeiro

O art.º 1 do DL 149/95, de 24 de junho, descreve a locação financeira como “*o contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante retribuição, a ceder à outra o gozo temporário de uma coisa, móvel ou imóvel, adquirida ou construída por indicação desta, e que o locatário poderá comprar, decorrido o período acordado, por um preço nele determinado ou determinável mediante simples aplicação dos critérios nele fixados.*”

No âmbito da presente, será apenas abordado o contrato de locação financeira imobiliária, uma vez que é este que se insere no tema central do trabalho.

A este propósito esclarece o Ac. do Supremo Tribunal de Justiça de 28 de janeiro de 2025

⁸¹ Cfr. Art.º 428 CCiv.

⁸² Cfr. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 8 de maio de 2017. Processo n.º 3542/15.0T8GDM.P.

⁸³ *Ibidem*

⁸⁴ Cfr. art.º 1040 CCiv.

que “*um contrato de locação financeira sobre um imóvel é um contrato duradouro, que apesar de conjugar normas do arrendamento e da compra e venda, surge como um tipo legal autónomo, sui generis, que prossegue finalidades específicas, constituindo uma facti species de formação progressiva, inicialmente obrigacional, com potencialidade de evolução para a transmissão real*”.

A natureza do contrato de locação financeira implica que o regime aplicável às obras em espaços comuns seja distinto do regime previamente analisado no âmbito do arrendamento, que prevê que o proprietário da fração é o responsável pelo pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns.⁸⁵

O legislador procurou estabelecer uma distinção clara entre as obrigações legais do locador e do locatário nos contratos de locação financeira, por um lado, e as obrigações legais do senhorio e do arrendatário nos contratos de arrendamento, por outro. Essa diferenciação visa refletir as particularidades de cada tipo de contrato, garantindo que as responsabilidades e direitos de cada parte sejam adequadamente definidos, de acordo com a natureza específica de cada relação contratual.

Portanto, no que aos contratos de locação financeira diz respeito, importa analisar o disposto no art.º 10 do DL 149/95, de 24 de junho, que prevê as obrigações do locatário.

Neste sentido, e considerando o disposto al. b) do n.º 1 deste artigo, é estabelecida como obrigação do locatário, o pagamento, em caso de locação de fração autónoma, as despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns de edifício e aos serviços de interesse comum.

A obrigação suprarreferida tem gerado algumas dificuldades interpretativas, suscitando um extenso debate no âmbito jurídico. Para Gravato Morais as principais questões discutidas são as seguintes: “se o locador pode exigir do locatário o pagamento das prestações do condomínio”, “se o condomínio pode exigir do locatário o pagamento das prestações”; “se o condomínio pode exigir do locador o pagamento das prestações”.⁸⁶

Quanto à primeira questão, considera este autor que, a resposta é clara, e resulta da letra da lei: o locador pode exigir ao locatário financeiro, o pagamento das despesas necessárias à plena fruição das partes comuns.⁸⁷

⁸⁵ Cf. art. º1424 do CCiv.

⁸⁶ Cf. Fernando de Gravato Morais, p. 121, 2011

⁸⁷ *Ibidem*

Por sua vez, e a respeito da segunda questão colocada verifica-se alguma divergência doutrinária e jurisprudencial, isto porque, estamos perante uma aparente contradição entre duas normas: o artigo 10.º, n.º 1, alínea b), que atribui ao locatário a responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio, e o artigo 1424.º do Código Civil, que dispõe que esse pagamento deve ser exigido ao proprietário (locador). As referidas disposições apresentam caráter distinto: enquanto o artigo 1424.º do Código Civil configura uma norma de caráter geral, o artigo 10.º, n.º 1, alínea b), apresenta-se como uma norma especial, destinada a regular de forma específica a relação entre locador e locatário financeiro em matéria de arrendamento.

Margarida Costa Andrade, na análise do Acórdão do TRP de 28 de janeiro de 2021⁸⁸, refere que o “*o contrato de locação financeira é, para os restantes condóminos, res inter alios acta*” e que “*a distribuição de responsabilidade que se encontra no regime dedicado à locação financeira não é oponível a estranhos à relação jurídica que se estabelece entre locador e locatário, salvos os casos em que o legislador claramente decidiu em contrário (e entre os quais se não encontra o previsto na al. b) do n.º 1 do art. 10.º)6 ; além de que o tema das obrigações reais é absolutamente estranho a esta questão se se não qualificar a posição do locatário financeiro como ius in re*”.⁸⁹

Note-se, contudo, que a jurisprudência tem, maioritariamente, decidido no sentido oposto, isto é, de considerar a previsão da alínea b) do n.º 1 do artigo 10º do Decreto-Lei 149/95, de 24 de junho, surge, portanto, como uma norma especial que reflete uma escolha do legislador, a qual excepciona a regra geral estabelecida no artigo 1424.º do Código Civil, que trata das obrigações reais ambulatórias. Por ser uma norma especial, a alínea b) do artigo 10º do DL 149/95 prevalece sobre a norma geral do Código Civil e, como tal, impõe-se não só às partes diretamente envolvidas, mas também a terceiros, incluindo o condomínio.⁹⁰

Por fim, e atentando na última questão colocada, que levanta a problemática de saber se no âmbito deste contrato, o locador financeiro fica exonerado perante o condomínio do pagamento das despesas de conservação e fruição, Gravato Morais considera que o preceito previsto na al. b) do n.º 1 do art.º 10 do DL 149/95 “sendo aplicável às relações locador/locatário

⁸⁸ “A previsão da alínea b) do n.º 1 do art.º 10º do DL 149/95 de 24-6 surge assim como norma especial que corresponde a uma opção do legislador que excepciona por isso a regra imposta pelo art.º 1424º do CC enquanto norma geral, e que enquanto tal se impõe igualmente a terceiros, incluindo o Condomínio.”

⁸⁹ Cf. Margarida Costa Andrade. Lição financeira e despesas de condomínio – Anotação ao Acórdão da relação do Porto de 28 de Janeiro de 2021 – Revista Julgar, Fevereiro 2022, p. 3;

⁹⁰ Veja-se neste sentido o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 02 de Março de 2010 Processo n.º5662/07.5YYPRT-A.S1;o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 11 de Fevereiro de 2020 Processo n.º 26112/17.3T8LSB.P1; o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 06 de Abril de 2017.

e eventualmente às relações locatário/condômino, tem caráter geral, mantendo intocada a relação jurídica entre o proprietário (jurídico) da fração autônoma e condomínio.”⁹¹

Ou seja, efetivamente, o art. 10.º, n.º 1, al. b) do DL 149/95, impõe ao locatário uma obrigação que apenas produz efeitos na relação entre este e o locador, não vinculando o condomínio. Significa isto que, ainda que seja o locatário quem beneficia diretamente dos serviços prestados pelo condomínio e quem tem um interesse maior na conservação das partes comuns, o condomínio apenas pode exigir o pagamento das quotas e demais despesas ao locador, enquanto proprietário da fração.

A relação jurídica entre o condomínio e o locador (proprietário) mantém-se autónoma face ao contrato de locação. Assim, caso o locatário não cumpra com os pagamentos acordados, o condomínio não poderá acionar diretamente o locatário, mas apenas o locador, que permanece o sujeito responsável perante a administração do condomínio.

Tal reforça o princípio de que o contrato de locação não pode criar obrigações para terceiros (neste caso, o condomínio), mas apenas para as partes nele envolvidas. O condomínio, alheio a esta relação, apenas poderá exigir o cumprimento das despesas comuns ao proprietário da fração, independentemente de este ter estipulado com o locatário que tais encargos lhe seriam imputáveis.

Note-se que principal diferença entre arrendatário e locatário financeiro reside na sua relação com a propriedade do imóvel. O arrendatário tem apenas um direito de uso e fruição do imóvel, sem qualquer expectativa de aquisição, enquanto o locatário financeiro assume uma posição jurídica híbrida entre arrendatário e potencial adquirente.

No que respeita às despesas do condomínio, a obrigação do locatário financeiro encontra-se expressamente prevista na lei, mas tal não altera o princípio de que o condomínio apenas pode exigir o pagamento ao verdadeiro proprietário. Assim, tanto no arrendamento como na locação financeira, a administração do condomínio apenas poderá reclamar as quotas e despesas ao proprietário formal do imóvel – o senhorio, no caso do arrendamento, e o locador financeiro, no caso da locação financeira.

Do Arrendatário da Parte Comum

⁹¹ Cf. Fernando de Gravato Morais, p. 123, 2011

A figura do arrendatário de uma parte comum do edifício, à semelhança do arrendatário da fração, suscita um conjunto de questões jurídicas. O que está em causa, e o que nos propomos a analisar, é a relação entre este arrendatário e o condomínio, enquanto entidade coletiva que administra o prédio. A principal dúvida que se coloca é: pode o arrendatário de uma parte comum exigir obras e, se necessário, realizá-las por conta própria?

Quando o arrendamento recai sobre uma parte comum do edifício, como um pátio, um terraço, um parque de estacionamento ou uma loja situada em zona comum, o senhorio é o próprio condomínio, que responde coletivamente pelos deveres de manutenção e conservação.

No caso de serem necessárias obras, parece-nos que o regime aqui aplicável será o equiparado ao do arrendatário de uma fração, isto é, poderá o arrendatário das partes comuns efetuar obras nas mesmas sempre que:

- a) Os senhorios (condomínio), estejam em mora e as obras sejam de carácter urgentes;⁹²
- b) Quando, independente da mora do condomínio, as obras sejam de tal maneira urgentes que não haja lugar a qualquer dilação;⁹³
- c) Nos demais caso previstos contratualmente.⁹⁴

O arrendatário de uma parte comum do edifício, à semelhança do arrendatário de uma fração tem o direito de exigir o reembolso das despesas com as obras realizadas, bem como reclamar compensação por danos sofridos devido à degradação do espaço arrendado. Além disso solicitar a redução da renda, nos termos mencionados supra.

Perante a verificação de situação que deteriore os bens do arrendatário, como por exemplo infiltração, a responsabilidade do condomínio é, uma vez que este assume a posição de senhorio, contratual, pois resulta do incumprimento das obrigações de conservação do imóvel e das partes comuns do prédio, que são deveres do senhorio estabelecidos no contrato de arrendamento e no próprio CCiv.

Assim, se, por exemplo, um dos condóminos provocar um dano numa parte comum do prédio (como uma infiltração nas partes comuns que prejudique a propriedade de outro condómino ou o próprio prédio), a responsabilidade pela reparação será inicialmente do conjunto

⁹² Cfr. art.º

⁹³ Cfr. art.º

⁹⁴ Cfr. Art.º

de condóminos, como senhorios. No entanto e como se referiu anteriormente, podem os restantes condóminos exigir os montantes satisfeitos ao condómino responsável pelos danos.

De salientar que, apesar de o condomínio ser responsável pela conservação das partes comuns, os condóminos não perdem a sua responsabilidade individual quando sejam diretamente causadores de danos.

CONCLUSÃO

A presente dissertação analisou as relações jurídicas entre arrendatário, senhorio e condomínio, com particular incidência sobre as questões atinentes à realização de obras nos espaços comuns, ao arrendamento de tais espaços e ao incumprimento do regulamento de condomínio pelo arrendatário.

O estudo permitiu concluir que a articulação entre as figuras suprarreferidas levanta questões que, apesar de aparentemente simples, assumem uma relevância considerável na prática, exigindo uma abordagem rigorosa e uma interpretação coordenada dos regimes aplicáveis.

A investigação permitiu demonstrar que, o arrendatário não é um mero ocupante passivo do imóvel, mas sim um agente com intervenção própria na esfera das relações do condomínio. A sua posição jurídica confere-lhe direitos e deveres que se projetam para além da relação contratual com o senhorio, interferindo na dinâmica coletiva da propriedade horizontal.

Isto é, o arrendatário, apesar de não se equiparar ao senhorio, e de não assumir a sua posição nas relações de condomínio, é um sujeito jurídico autónomo, com direitos e deveres próprios que não podem ser desconsiderados. A sua posição jurídica não é meramente passiva, mas sim ativa e capaz de impactar o funcionamento do condomínio, podendo, inclusive, como aliás se já se analisou, realizar obras nos espaços comuns do prédio, quer como arrendatário de uma fração, quer como arrendatário dessas mesmas partes comuns.

Por sua vez, concluímos também que a figura do arrendatário, enquanto sujeito jurídico dotado de direitos e deveres próprios no contexto da propriedade horizontal, distingue-se da figura do locatário financeiro. Enquanto este último assume uma posição predominantemente patrimonial, ligada à aquisição progressiva de um bem através de um contrato de locação financeira, o arrendatário situa-se numa esfera distinta, vinculada essencialmente à fruição temporária do imóvel.

No entanto, e apesar de apresentar distinções comparativamente com a figura do locatário financeiro, é a lógica subjacente à posição do arrendatário de uma fração que serve de base para a construção jurídica da responsabilidade atribuída ao arrendatário de parte comum, neste caso, relativamente à realização de obras. Se, por um lado, o arrendatário de uma fração autónoma interfere na dinâmica de condomínio, o arrendamento de partes comuns acrescenta uma nova camada de complexidade a esta relação.

A figura do arrendatário de parte comum emerge, assim, como um reflexo da necessidade de rentabilização ou utilização funcional dos espaços comuns do edifício. Esta figura, embora se inspire no regime geral do arrendamento urbano, implica um enquadramento jurídico próprio, tendo em conta que os espaços comuns são, por definição, bens indivisos pertencentes a todos os condóminos.

BIBLIOGRAFIA

ANDRADE, Margarida Costa, “Locação financeira e despesas de condomínio — Anotação ao Acórdão da Relação do Porto de 28 de Janeiro de 2021”, Revista Julgar Online, fevereiro de 2022; p.1 a 28;

ARAÚJO, António Borges de “*A propriedade horizontal e o Notariado*” Edições Almedina, abril de 1990.

CORDEIRO, António Menezes - «*Leis do Arrendamento Urbano Anotadas*», Coimbra, Edições Almedina, 2014.

DUARTE, Rui Pinto, “*A Propriedade Horizontal*”. Edições Almedina, S.A., Novembro 2019.

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto, “*Manual de Arrendamento Urbano*”, Volume I, 4ª edição Atualizada, Almedina, maio 2007.

GARCIA, Maria Olinda, “*Arrendamento Urbano e outros temas de Direito Processual Civil*”

Coimbra Editora, agosto de 2004.

_____ **GARCIA**, Maria Olinda, “*Alterações em matéria de Arrendamento Urbano introduzidas pela Lei n.º 12/2019 e pela Lei n.º 13/2019*”, in Revista Julgar, março de 2019;

LEITÃO, Luís Menezes, “Arrendamento Urbano”.

_____ “*Direitos Reais*”, 8.ª edição, Almedina, 2019

LIMA, Pires de. **VARELA**, Antunes – “*Código civil anotado*”. Vol. III. Coimbra: Coimbra Editora, Limitada 1972.

MAGALHÃES, Gonçalo Oliveira, “*A PERSONALIDADE JUDICIÁRIA DO CONDOMÍNIO E A SUA REPRESENTAÇÃO EM JUÍZO*”. Revista Julgar n.º 23. 2014

MESQUITA, Manuel Henrique – “A propriedade horizontal no Código Civil português”. In Revista de direito e estudos sociais. Coimbra. Ano XXIII, Jan.-Dez., nº 1- 4 (1976)

_____ “Obrigações Reais e Ónus reais”. Coleção de Teses. Almedina.

Coimbra 1990.

PEDROSO, Albertina Maria Gomes Pedroso, “A RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO NO NOVO E NOVISSÍMO REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO”, Revista Julgar, 2013.

PROENÇA, José Carlos Brandão, **GUEDES**, Agostinho Cardoso, **AFONSO**, Ana Isabel, **CAMPOS**, Isabel Menéres – “*Estudos de Arrendamento Urbano*”. Vol. II. Universidade Católica Editora Porto. Março de 2021.

MAGALHÃES, Gonçalo Oliveira, “A PERSONALIDADE JUDICIÁRIA DO CONDOMÍNIO E A SUA REPRESENTAÇÃO EM JUÍZO” Revista Julgar n.º 23, 2014

MORAIS, Fernando de Gravato – “*Manual de Locução Financeira*”. Almedina. 2ª Ed. Setembro de 2021.

NETO, Abílio, “*Manual da Propriedade Horizontal*”, 3.º edição, Ediforum, 2006.

PASSINHAS, Sandra - “*A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*”. Almedina. 2.a Edição, 2.a reimpressão, Janeiro 2002.

PINTO, Carlos Alberto da Mota. “*Teoria Geral do Direito Civil*”. 4.a Edição. Coimbra Editora.

PRATA, Ana (coord.) - “*Código Anotado*”. Vol. II. Edições Almedina. Junho de 2017.

PROENÇA, José Carlos Brandão, “*A Resolução do Contrato no Direito Civil*”, 2.a Edição, Coimbra Editora, 1996.

VARELA, João de Matos Antunes – “*Das Obrigações em Geral*”, 10.ª Edição, Coimbra: Almedina, 2004. Vol. I

JURISPRUDÊNCIA

Jurisprudência do Tribunal da Relação

- Ac. do Tribunal da Relação do Porto de 24 de outubro de 2024. Processo n.º 1764/21.3T8VNG.P1
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 21 de março 2024. Processo n.º 21606/22.T8PRT.P1.
- Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 25 de janeiro de 2024 . Processo n.º 53/22.0T8GMR.G1
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 14 de fevereiro de 2023. Processo n.º 709/18.2T8MFR.L1-7
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 28 de fevereiro de 2023. Processo n.º 1069/14.6TBOER.L1-7
- Acórdão do Tribunal da Relação de Évora de 20 de abril de 2023. Processo n.º 41/227T8PTG.E1
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, 26 de Outubro de 2023. Processo n.º 5036/19.5T8LRS.L1-6
- Acórdão do Tribunal da relação de Lisboa de 26 de setembro de 2023. Processo n.º 22041/18.1T8LSB.L2-7;
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 09 de novembro de 2023. Processo n.º 2369/21.4T8PRT.P1
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 15 de junho de 2022. Processo n.º 641/19.2T8PVZ.P1
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 10 de julho de 2024. Processo n.º 25518/17.2T8PRT.P1
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 23 de janeiro de 2020. Proc. n.º 7067/18.3T8LSB.L1-2.

- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 11 de Fevereiro de 2020 Processo n.º 26112/17.3T8LSB.P1
- Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 7 de fevereiro de 2019. Processo n.º4187/17.5T8BRG.G1
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 19 de maio de 2018. Processo n.º 869/14.1T8LSB.L1-8
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 22 de outubro de 2018. Processo n.º 1839/13.2TJPRT.P1.
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 8 de maio de 2017. Processo n.º 3542/15.0T8GDMP1.
- Acórdão do Tribunal da relação de Lisboa de 12 de julho de 2017, Proc. n.º 17/14.8THPRT.P1
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 2 de fevereiro de 2016. Processo n.º 7030/14.3T8LRS.L1-7
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 17 de dezembro de 2015. Processo n.º 516/12.6TBOER.L1-8
- Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 24 de setembro de 2015. Processo n.º3458/11.9TBBCL-AG1
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 22 de janeiro de 2015. Processo n.º 355/12.4TBSJM.P1
- Acórdão Tribunal da Relação de Lisboa de 11 de março de 2010. Processo n.º 2616/05.0TVLSB.L1-2
- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 15 de dezembro de 2009. Processo n.º 3150/08.1TVLSB.L1-
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 3 de Fevereiro de 2005. Processo n.º JTRP00037672.

- Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 3 de julho de 2003. Processo n.º 4853/2003-6
- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 04 de junho 2001. Processo n.º JTRP00032388

Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26 de novembro de 2024 de 9 de julho de 2024. Processo n.º 12524/18.9T8LSB.L1.S1
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 16 de novembro de 2023. Processo n.º 1134/20.0T8PVZ.P1.S1
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 2 de março de 2021. Processo n.º 30412/15.9T8PRT.P1.S1
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 25 de janeiro de 2024. Processo n.º 22041/18.1T8LSB.L.2.S1
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 26 de novembro de 2019. Processo n.º 5168/11.8TCLRS.L1.S1
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 24 de Outubro de 2029, Proc. n.º 17322/17.4T8SLB.L1.S2
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11 de julho de 2019. Processo n.º 974/17.2T8FNC.L1.S1
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 02 de Março de 2010 Processo n.º 5662/07.5YYPR-T-A.S1
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 27 de janeiro de 2010. Processo n.º 635/09.6YFLSB
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 19-03-2009. Processo n.º 07B3607

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 10 de janeiro de 2006. Processo n.º 05A3241
- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 10 de outubro de 2005 Processo n.º SJ200809300022591.

Jurisprudência do Supremo Tribunal **Administrativo**

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 10 de outubro de 2005 Processo n.º SJ2008093000225.

