

DISCIPLINA: DIREITO CIVIL

Docente:

Dr. Neves Pereira

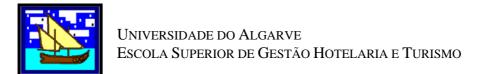
Alunos:

Ana Inácio, nº 31048

Noémia Martins, n° 31056

Fernanda Matos, nº 30693

<u>Índice</u>



Ano Lectivo 2006/2007

Objectivos	3
Enquadramento Teórico	3
Propriedade Horizontal	
Titulo constitutivo da propriedade horizontal	
Modificação ao titulo constitutivo	
Obtenção do titulo constitutivo	
Condomínio e Condóminos	
Obrigatoriedade do regulamento do condomínio	
Direitos dos condóminos	
Deveres dos condóminos	
Relacionamento entre propriedade horizontal e condomínio	3
Aplicação Prática vs Teórica	
Escritura de propriedade horizontal - Definição	3
Requisitos para constituição da propriedade horizontal;	
Documentos necessários	
Aplicação Prática	3
Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça	
Comentário ao acórdão do Supremo Tribunal de Justiça no que re	
Propriedade Horizontal	<i>3</i>
Conclusão	3
BIBLIOGRAFIA	3
ANEXO 1	3
Legislação Aplicável	
Código Civil	

Introdução

O tema que nos foi proposto apresentar versa sobre a Propriedade Horizontal e a Constituição de Condomínio.

Este tema tem como propósito identificar e explicar quais as obrigações e os direitos de cada cidadão na qualidade de proprietário de uma fracção autónoma e consequentemente condómino.

As normas da Propriedade Horizontal e da Constituição de Condomínio têm uma aplicação prática de grande relevância sobretudo para os construtores uma vez que permite autonomizar todas as fracções de uma determinada superfície.

A Constituição do Condomínio e suas normas assumem verdadeira importância para os adquirentes das fracções autónomas (condóminos), uma vez que os responsabiliza pela boa conservação das respectivas áreas comuns, e determina o que pertence a cada indivíduo ou condómino.

Para a elaboração deste trabalho seguimos a seguinte metodologia:

- Conceito de Propriedade Horizontal e Condomínio;
- Documentação necessária;
- Legislação aplicável;
- Aplicação prática.

Objectivos

1.1- Objectivo Geral

Identificar e explicar quais as obrigações e os direitos que cada cidadão terá perante estas leis.

1.2- Objectivo Especifico

Analisar as situações onde estas leis se podem enquadrar no nosso quotidiano.

Explicar a relação existente entre propriedade horizontal e condomínio.

Enquadramento Teórico

Propriedade Horizontal

Diz-se que um prédio está constituído em propriedade horizontal, quando está dividido em fracções autónomas, nomeadamente apartamentos ou andares ou garagens, desde que registadas separadamente, devendo ter saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública. Assim, um simples lugar de garagem como tal assinalado no solo, com traços delimitadores, não constitui fracção autónoma, embora o seu uso possa estar reservado a uma fracção autónoma.

A noção de propriedade horizontal é-nos dada no artigo 1414° e o seu objecto no artigo 1415° ambos do Código Civil.

Embora a lei lhe chame propriedade horizontal, é possível esse regime ser aplicado, com as necessárias adaptações, a conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns, como dispõe o artigo 1438°-A do Código Civil. Ou seja, a propriedade pode ser fraccionada segundo uma linha vertical ou uma linha horizontal.

Art^o 1414 - Principio geral

"6. Na propriedade horizontal congregam-se dois direitos reais distintos: um de propriedade singular, no que respeita ás fracções autónomas, e outro de compropriedade, cujo objecto é constituído pelas partes comuns referidas no art°1421°. Este enquadramento jurídico consta no art°142°." (H.Mesquita, RDES, 23.°-84/Neto, Abílio, Código Civil anotado, 14° actualização 2004)

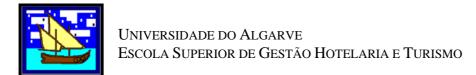
A propriedade horizontal pressupõe a divisão de um edifício através de planos ou secções horizontais, para que, entre dois planos, se compreendam uma ou várias unidades independentes, ou ainda através de um ou mais planos verticais, que dividam igualmente o prédio em unidades autónomas.

O que há de especifico no direito de propriedade sobre as fracções autónomas é apenas o facto de sobre tal direito existirem restrições que não derivam do regime normal de domínio, mas que a lei estabelece ou permite em virtude do objecto do direito de cada condómino se integrara num edifício onde existem outras fracções pertencentes a proprietários diversos e onde têm que partilhar áreas comuns.

Art°1415 - Objecto

actualização 2004)

"11. I-Verificando-se in casu os requisitos referidos no art°1415 do Cód.Civil nada obsta, em acção de divisão de coisa comum, se constitua por sentença o regime de propriedade horizontal, autonomizando-se em fracções as diferentes partes do prédio urbano possuído em compropriedade por seus donos, seja, ou não, aquele divisível.(...)" (RL, 28-5-1998:CJ, 1998, 3.°-118/Neto, Abílio, Código Civil anotado, 14°



A lei fala em propriedade horizontal, não diz nada sobre este ponto mas é claro que pode ser propriedade vertical em vez de ser horizontal, isto é, o seccionamento pode ser feito em linha vertical e não segundo uma linha horizontal.

Pode no entanto existir um seccionamento em sentido vertical que de tal maneira que um lado pertença a um proprietário e outro a outro proprietário diferente, por exemplo um prédio de um só piso (por exemplo: o caso de vivendas geminadas), em que pode verificar-se uma hipótese deste tipo de divisão vertical, e o lado esquerdo pertencer a um individuo e o lado direito a outro sendo que cada um dos lados constituía uma só unidade.

O problema da divisão vertical, em termos de continuar a ser aplicável o regime de propriedade horizontal só tem lugar quando continuar a existir áreas comuns, se esta divisão se faz mas cada uma das partes tem absoluta autonomia sem existência de partes comuns, então aí não existe propriedade horizontal.

A constituição de propriedade horizontal há-de resultar claramente do facto de constar do projecto de construção do imóvel que se destina á venda em fracções autónomas.

Titulo constitutivo da propriedade horizontal

(conforme art. °1418 do Código Civil)

O título constitutivo da Propriedade Horizontal é a escritura notarial que institui o prédio em propriedade horizontal, ou seja, que o divide em fracções autónomas enquanto unidades independentes e partes comuns.

Este documento dá-nos informações muito importantes, como é o caso da composição de cada apartamento («fracção autónoma»), o valor relativo de cada



fracção em relação ao valor total do prédio, em percentagem ou permilagem (esta indicação é muito importante para se poder calcular quanto é que cada condómino tem a pagar relativamente às despesas comuns) e ainda o fim a que se destina cada fracção (habitação, comércio, industria, etc.) ou parte comum.

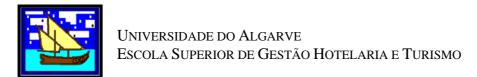
O titulo constitutivo pode ainda mencionar outros elementos como sejam regulamento do condomínio, composto por diversas regras sobre a utilização e a conservação quer das partes comuns do prédio, quer das fracções e ainda a previsão de recurso a um compromisso arbitral para resolver questões entre condóminos, em substituição do recurso aos tribunais judiciais.

Art^o1418 - Conteúdo do titulo constitutivo

"5. A situação jurídica do imóvel em regime de propriedade horizontal é definida pelo respectivo título constitutivo (e não pelo projecto de construção do edifício, mesmo que aprovado pela administração pública)." (RC, 21-11-1989: BMJ, 391.°-712/Neto, Abílio, Código Civil anotado, 14° actualização 2004)

É título constitutivo de propriedade horizontal, entre outros a decisão administrativa que aprova o projecto do prédio.

O critério legal de fraccionabilidade do prédio não é o da melhor ou pior habitação nem o de maior ou menor dimensão de espaço, da sua compartimentação ou arrumo, mas os de critérios de autonomia isolamento e acessibilidade. A circunstância de o sótão não ser apto para moradia, não impede a sua constituição como fracção autónoma em regime de propriedade horizontal, se for apto para outro fim como por exemplo o de arrecadação, o mesmo se aplica a uma garagem ou a um terraço.



A constituição da propriedade horizontal só produz efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo.

A Propriedade horizontal pode resultar de expropriação parcial de um edifício. Pode existir ainda uma outra via que pode levar á constituição da propriedade horizontal que é quando alguém adquire o direito de construir sobre edifício alheio (alteando o edifício) passa a existir uma situação de propriedade horizontal entre o construtor e o dono das fracções autónomas já existentes no prédio.

A propriedade horizontal pode constituir-se por sentença sempre que haja incumprimento de um contracto de promessa de compra e venda de uma ou mais fracções autónomas e seja possível a execução específica nos termos do art°830°, conforme podemos ver no acórdão que transcrevemos para este trabalho.

Modificação ao titulo constitutivo

(conforme art. °1419 do Código Civil)

Os elementos do título constitutivo, nomeadamente no que diz respeito à composição e ao valor relativo de cada fracção bem como o fim a que cada se destina só podem ser alterados se todos os condóminos concordarem em fazer essa modificação.

Se na assembleia de condóminos não estiverem todos presentes, ou representados, mesmo assim uma deliberação pode ser tomada por unanimidade se todos os que comparecerem, e que representem pelo menos dois terços dos votos, votarem favoravelmente e os outros forem notificados, no prazo de trinta dias, por carta registada com aviso de recepção da deliberação.

Os condóminos ausentes têm noventa dias, após a recepção da carta para comunicar por escrito à assembleia o seu consentimento ou discordância. Se não responderem deve-se entender que aprovam as deliberações comunicadas.

Basta um condómino não concordar para que a alteração do título não seja possível.

A alteração do titulo só pode ser feita através de uma escritura publica, outorgada por todos os condóminos ou apenas pelo administrador em representação destes, devendo, para o efeito, apresentar ao notário a acta da assembleia onde foi decidida a alteração por unanimidade.

A modificação e suas regras vêm regulamentadas no artigo 1419° do Código Civil.

Obtenção do titulo constitutivo

Para a obtenção do título constitutivo da propriedade horizontal basta dirigir-se ao notário da área do prédio e pedir uma cópia certificada da escritura de constituição de propriedade horizontal do mesmo.

Condomínio e Condóminos

Fala-se então em condomínio, quando vários indivíduos contitulares de uma coisa comum têm direitos exclusivos sobre fracções juridicamente autónomas.

Os condóminos são as pessoas que, independentemente de viverem ou não no prédio, são simultaneamente proprietárias de uma ou mais fracções e comproprietárias das partes comuns.

Obrigatoriedade do regulamento do condomínio

(conforme art. °1429 - A do Código Civil)

Em todos os prédios com mais de quatro condóminos é obrigatória a existência de um regulamento que defina as normas de relacionamento dos condóminos entre si e com a administração, de utilização e conservação das partes comuns, etc.

Tal como foi dito anteriormente, o título constitutivo, entre outras coisas, pode conter o regulamento do condomínio, quando isso não acontecer cabe á assembleia ou ao administrador proceder á elaboração do mesmo.

Posteriormente, sempre que necessário poderão ser introduzidas novas regras no regulamento desde que devidamente aprovadas pela assembleia.

Direitos dos condóminos

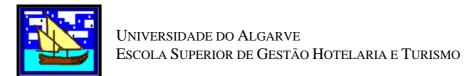
(conforme art. °1420 do Código Civil)

Desde logo, cada condómino tem direito ao uso não só da sua fracção como também das partes comuns do prédio. Por outro lado, cabe-lhe participar na gestão do condomínio, votando as deliberações na assembleia de condóminos.

Deveres dos condóminos

(conforme art. °1421 a 1428 do Código Civil)

Constituem deveres do condómino participar nas despesas compartes comuns do prédio com excepção daquelas cujo uso esteja atribuído só a alguns condóminos, não prejudicar a segurança nem a linha arquitectónica ou arranjo estético do



prédio, quer por fazer obras novas incorrectas, quer por deixar de fazer reparações necessárias.

Não destinar a fracção a usos ofensivos dos bons costumes, não dar à sua fracção fim diverso daquele a que é destinado, celebrar e manter o seguro contra os riscos de incêndio da respectiva fracção e das partes comuns do prédio, exercer o cargo de administrador, ou administrador provisório, quando lhe competir por lei, comunicar por escrito ao administrador o seu domicílio ou do seu representante no caso de não residir no prédio, não praticar actos que tenham sido proibidos pelo titulo constitutivo ou por deliberação da assembleia de condóminos aprovada sem oposição e quaisquer outros deveres consignados em regulamento de condomínio.

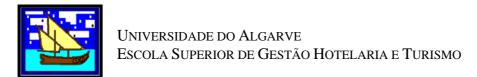
Relacionamento entre propriedade horizontal e condomínio

A propriedade horizontal é uma mistura de propriedade singular e compropriedade que implica o estabelecimento de especiais relações de vizinhança entre os condóminos a um ponto tal que há que fixar o estatuto real de direitos, deveres, encargos e fruições de que gozam aquele.

Daí que o titulo constitutivo de propriedade horizontal seja o verdadeiro pacto confrontador do estatuto real de condomínio e dizemos estatuto real porque a propriedade horizontal convola-se numa modalidade de direitos reais complementarizada embora por fruições e encargos que têm, muitos dele, carácter não real.

A propriedade horizontal é um complexo de propriedade singular e de compropriedade; propriedade singular de cada condómino quanto á sua fracção, compropriedade quanto ás partes comuns conforme art°1420 do Código Civil.

Impõe limitações que advêm das relações de vizinhança (art°1422/1), o que significa que cada condómino não pode comportar-se a seu belo prazer invocando



um direito absoluto quando, afinal vive, convive e coabita no mesmo espaço de condomínio com outro que estão consigo no mesmo plano de igualdade.

O pacto constitutivo do condomínio fixa a "lei" do condomínio, ou seja, é o pacto que nos dá o leque de regras, direitos e deveres de cada condómino aos quais se terá que adicionar ainda as normas imperativas da lei civil que nem o pacto pode sequer derrogar.

Numa estrutura de constituição de condomínio o número de fracções autónomas, a composição interna de cada uma, a sua permilagem, as zonas comuns, a forma especial de utilização de algumas zonas comuns, o destino de certas partes das fracções autónomas, não pode, qualquer condómino alterar como quiser o estatuto real ai fixado, não pode porque estamos perante um direito real sobre coisas, os efeitos deste projectam-se para o futuro, vinculando os condóminos adquirentes posteriores.

Por isso mesmo a escritura de constituição de condomínio é levada ao registo predial para que aí fique registrada fixando o estatuto real de condomínio que qualquer adquirente posteriormente pode conhecer com exactidão de forma a saber o que o vai obrigar ou não.

Não pode qualquer condómino modificar como lhe apetecer (ainda que seja sua própria fracção) aquilo que está corporizado no estatuto real do condomínio e que foi levado ao registo.

Aplicação Prática vs Teórica

Notária:

Loulé

CERTIFICADO

Eu, abaixo assinado, Colaborador administrativo deste Cartório, no uso dos poderes de delegação conferidos nos termos do nº1 do artigo 8.º do Decreto de Lei n.º 26/2004 de 4 de Fevereiro, certifico que a presente certidão, composta por DUAS folhas, foi extraída da escritura lavrada de folhas NOVENTA E CINCO, folhas NOVENTA E SEIS, VERSO, do livro de notas para escrituras diversas número QUATRO, deste Cartório, e está conforme com o seu original. ------

Loulé, trinta de Junho de dois mil e cinco.

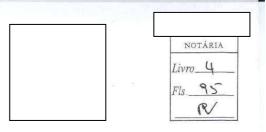
	1		
'			

Conta registada sob o n.º <u>426</u>



Universidade do Algarve Escola Superior de Gestão Hotelaria e Turismo

ANO LECTIVO 2006/2007



PROPRIEDADE HORIZONTAL No dia trinta de Junho de dois mil e cinco, em Loulé, no Cartório Notarial sito na Rua A Voz de Loulé, lote 4, rés-do-chão direito, loja L, perante , a respectiva Notária, compareceram como mim, I outorgantes: ---, solteira, maior, natural de França, residente na Rua , Volta do Gaio, Vilamoura, Quarteira, Loulé. -----Outorga na qualidade de procuradora em representação da sociedade por quotas com a firma " - CONSTRUÇÕES, LDA", NIPC . , com sede na Rua , número 61 A, Quarteira, Loulé, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Loulé sob o número , com o capital social de cento e vinte mil euros. ----Verifiquei: -----A identidade da outorgante pela exibição do seu bilhete de identidade número de 22/11/2001 emitido em Lisboa pelos SIC e asua qualidade por procuração que apresentou.-----PELA OUTORGANTE, na qualidade em que outorga foi dito: -----Que pertence à sociedade que representa um prédio urbano com a área de implantação de duzentos e cinquenta e dois vírgula dois metros quadrados, composto por oito pisos, inscrito provisoriamente na matriz sob o artigo P sito no Gaveto da Rua e , freguesia de Faro (Sé) e concelho de Faro, descrito na Conservatória do Registo Predial de Faro sob o número a e e e, daquela freguesia, com registo de aquisição a

favor da sua representada sociedade conforme inscrição G-correspondente à apresentação vinte e cinco de vinte e quatro de Setembro de dois mil e três, a

que atribuí o valor seiscentos mil euros. Que submete este prédio ao regime da propriedade horizontal, com dez fracções autónomas, com a seguinte composição, destino, permilagem e valor: ---Fracção "A", destinada a comércio, serviços, indústria ou similares de hotelaria, correspondente ao rés-do-chão, com a área de quarenta e três vírgula quinze metros quadrados, com uma arrecadação na sub-cave com o número um, a que atribuí o valor de vinte e três mil e quatrocentos euros que corresponde a trinta e nove por mil do valor total do prédio. ---Fracção "B", destinada a comércio, serviços, indústria ou similares de hotelaria, correspondente ao rés-do-chão, com a área de cento e dezoito vírgula noventa metros quadrados, a que atribuí o valor de sessenta e quatro mil e duzentos euros que corresponde a cento e sete por mil do valor total do prédio, com o uso exclusivo de dois lugares de estacionamento na cave com os números Fracção "C", destinada a habitação, correspondente ao primeiro andar esquerdo, com uma arrecadação na sub-cave com o número três, do seu uso exclusivo um lugar de estacionamento na sub-cave designado com o número

Fracção "D", destinada a habitação, correspondente ao primeiro andar direito, com uma arrecadação na sub-cave com o número dois, do seu uso exclusivo um lugar de estacionamento na sub-cave designado com o número um, a que atribuí o valor de setenta mil e duzentos euros que corresponde a cento e dezassete por mil do valor total do prédio.

cinco, a que atribuí o valor de cinquenta e sete mil e trezentos euros que

corresponde a noventa e cinco vírgula cinco por mil do valor total do prédio. ----

Fracção "E", destinada a habitação, correspondente ao segundo andar

Cartório Privado Notária: PAULA VALENTIM



Universidade do Algarve Escola Superior de Gestão Hotelaria e Turismo

ANO LECTIVO 2006/2007

Ju 2 0

Paula	Valentim
NO	TÁRIA
Livro_	4
Fls	96
(P/

esquerdo, com uma arrecadação na sub-cave com o número quatro, do seu uso exclusivo um lugar de estacionamento na sub-cave designado com o número quatro, a que atribuí o valor de cinquenta e sete mil e trezentos euros que corresponde a noventa e cinco vírgula cinco por mil do valor total do prédio.----

Fracção "I", destinada a habitação, correspondente ao quarto andar esquerdo, com uma arrecadação na cave com o número oito, do seu uso exclusivo um lugar de estacionamento na cave designado com o número onze, a que atribuí o valor de quarenta e oito mil e trezentos euros que corresponde a oitenta vírgula cinco por mil do valor total do prédio.

Fracção "J", destinada a habitação, correspondente ao quarto andar

Mod. NP - A4 - 210x297 - Tlp. Nabão, Lda. - Tomar ·



Universidade do Algarve Escola Superior de Gestão Hotelaria e Turismo

Ano Lectivo 2006/2007

nove,	do seu uso exclusivo dois lugares de estacionamento na cave designado
com o	os número seis e sete, a que atribuí o valor de cento e seis mil e oitocent
euros	que corresponde a cento e setenta e oito por mil do valor total do prédio.
	Que estas fracções são distintas e isoladas entre si, tendo as fracções "A"
"B",	saída directa para a via pública e as restantes saída directa para uma par
comu	m do prédio que por sua vez comunica com a via pública.
	Ficam arquivadas:
	// A procuração;
	//Declaração passada pela Câmara Municipal de faro, comprovativa de qu
o pré	édio reúne as condições para ser submetido ao regime da proprieda
horizo	ontal com memória descritiva e plantas anexas
	Exibiram:
	// Comprovativo da declaração para a inscrição do prédio na matriz co
data d	le recepção no Serviço de Finanças da Faro em 24/062005;
	//Certidão passada em 23/06/2005 pela citada Conservatória do Regis
Predia	al
	Cobrado o imposto de selo previsto na verba 15.1 da respectiva tabela r
monta	ante de vinte e cinco euros
enanamitana.	Esta escritura foi lida à outorgante e à mesma explicado o seu conteúdo.
_ '\	
	A notária,
Conta	a registada sob o n.º 426 pV

Escritura de propriedade horizontal - Definição

É o acto praticado pela entidade notarial competente, no sentido de atribuir eficácia jurídica a um documento particular, ou conjunto de documentos que configuram um fim particular.

Requisitos para constituição da propriedade horizontal;

Documentos necessários

- Certidão do teor da descrição predial e das inscrições em vigor, passada pela conservatória do registo predial com antecedência não superior a seis meses ou, quanto a prédios situados em concelho onde tenha vigorado o registo obrigatório, a respectiva caderneta predial, actualizada;
- Caderneta predial actualizada ou certidão do teor da inscrição matricial passada com antecedência não superior a um;
- No caso de prédio omisso, duplicado da participação para a inscrição na matriz, que tenha aposto o recibo da repartição de finanças, com antecedência não superior a um ano, ou outro documento dela emanado, autenticado com o respectivo selo branco:
- Documento, passado pela câmara municipal, comprovativo de que as fracções autónomas satisfazem os requisitos legais;
- Tratando-se de prédio construído para transmissão em fracções autónomas, aquele documento pode ser substituído pela exibição do projecto de construção e, sendo caso disso, dos posteriores projectos de alteração aprovados pela câmara municipal.

Ano Lectivo 2006/2007

Aplicação Prática

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça

Acórdãos STJ Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça

Processo: 06B3690

Nº Convencional: JSTJ000

Relator: SALVADOR DA COSTA

Descritores: CONTRATO-PROMESSA

PROPRIEDADE HORIZONTAL

CONSTITUIÇÃO REQUISITOS OBRIGAÇÃO

LIBERDADE CONTRATUAL

INCUMPRIMENTO

ÂMBITO

EXECUÇÃO ESPECÍFICA

REQUERIMENTO ADMINISTRAÇÃO

SJ200611020036907

Data do Acordão: 02-11-2006

Votação: UNANIMIDADE

Texto Integral: S
Privacidade: 1

Nº do Documento:

Meio Processual: REVISTA.

Decisão: CONCEDIDA A REVISTA.

Sumário: 1.É obrigação de meios a que se consubstancia no desenvolvimento

diligente de uma actividade com vista à obtenção de um resultado,

independentemente da sua consecução.

2. A obrigação do promitente vendedor de diligenciar pela constituição

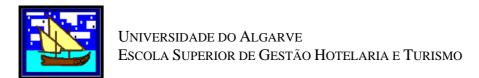
da propriedade horizontal do seu prédio integrante da fracção predial a

alienar é de meios, acessória e secundária, em relação à obrigação

principal decorrente do contrato-promessa.

3. As partes são livres de cumprir ou não as suas obrigações contratuais,

naturalmente sujeitando-se, no caso de incumprimento, às respectivas



consequências negativas legalmente previstas para o efeito, incluindo a responsabilidade civil contratual.

4. O instituto da execução específica, de natureza excepcional, não comporta a autorização judicial ao promitente-comprador para, em substituição do promitente vendedor, requerer ao município ou a outra entidade pública ou administrativa a aprovação da constituição da propriedade horizontal.

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

Decisão Texto Integral:

Ι

"AA", BB, CC, DD e EE, FF e GG intentaram, no dia 3 de Março de 2005, contra Empresa-A, acção declarativa constitutiva, com processo ordinário, pedindo autorização judicial, em conjunto ou individualmente, para apresentarem à Câmara Municipal de Ílhavo, ou a qualquer outra entidade pública ou administrativa, requerimentos que visem, directa ou instrumentalmente, a obtenção de autorização de constituição de identificado prédio urbano no regime de propriedade horizontal, por forma a que uma das fracções fosse constituída pelas divisões de parte do piso superior situada entre as câmaras frigoríficas. Fundaram a sua pretensão na celebração com a ré de um contratopromessa de compra e venda relativo a uma fracção autónoma a constituir pelas divisões de parte do piso superior situada entre as câmaras frigoríficas do edifício, no pagamento do preço e na recusa da ré de realização das diligências nesse sentido.

A ré afirmou, em contestação, por um lado, a ineptidão da petição inicial, por contradição entre o pedido e a causa de pedir, que o contrato-promessa de compra e venda em causa se insere noutro contrato-promessa de cessão de quotas em que aquele seria uma das formas de proceder ao pagamento do preço devido por esse último. E, por outro, ter diligenciado pela constituição do prédio no regime jurídico da propriedade horizontal e que nada mais fez nesse sentido por a Câmara Municipal de Ílhavo lhe haver indeferido, a título definitivo, o pedido de viabilidade de submissão do prédio a esse regime.

Na réplica, os autores pronunciaram-se no sentido da improcedência das excepções deduzidas, procederam à correcção de um lapso de escrita, e reiteraram existir um contrato-promessa de compra e venda e que pugnam pelo seu cumprimento.

Na fase de saneamento, foi proferida sentença no sentido da inexistência da ineptidão da petição inicial e da improcedência da acção. Apelaram os autores, pedindo a revogação da sentença e a baixa do processo ao tribunal de 1ª instância com vista à selecção de factos assentes e controvertidos com inclusão nestes dos articulados sob 15 a 43 e 45 a 47 da petição inicial, e a Relação, por acórdão proferido no dia 3 de Maio de 2006, negou-lhes provimento ao recurso.

Interpuseram os apelantes recurso de revista, formulando, em síntese, as seguintes conclusões de alegação:

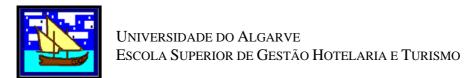
- o seu pedido visa o cumprimento específico pela recorrida da obrigação acessória e secundária de se sujeitar a permitir os actos necessários à obtenção da autorização camarária de constituição da propriedade horizontal;
- aquela obrigação foi expressamente assumida pela recorrida e por ela sujeita livre e voluntariamente, como todo o contrato-promessa ao regime da execução específica;
- não cumpriu essa obrigação porque não fez as diligências adequadas à realização dos actos que lhe foram comunicados como necessários para ser viável a sujeição do prédio ao regime de propriedade horizontal;
- nem as deixou fazer aos recorrentes porque se recusou a assinar o que quer que fosse nesse sentido, tudo tendo feito para estorvar e provocar o incumprimento;
- o procedimento administrativo tendente à autorização camarária de constituição da propriedade horizontal só foi indeferido porque a recorrida não cumpriu nem permitiu que os recorrentes realizassem os actos indicados pela Câmara no prazo por esta indicado;
 o indeferimento não foi definitivo, certo que, obtida decisão favorável

na acção, o procedimento contínua, tal como consta de documento camarário junto;

- os requerimentos em relação aos quais se pede a substituição da vontade da recorrida por decisão judicial não são ilimitados, mas balizados pelo princípio da necessidade e adequação ao fim da autorização camarária;
- a execução específica da obrigação da recorrida é legalmente possível face ao disposto no artigo 830° do Código Civil;
- -os factos alegados pela recorrida, demonstrativos do seu incumprimento do contrato-promessa, devem ser incluídos na matéria de facto, em ampliação desta;
- foram erradamente interpretados os artigos 406° e 830° do Código Civil, 511°, n° 1, do Código de Processo Civil e 140° do Código do Procedimento Administrativo e o conteúdo normativo dos documentos de folhas 13 a 17, 19, 21 e 136 a 138;
- deve o acórdão recorrido ser substituído por outro que julgue a acção procedente.

Respondeu a recorrida, em síntese de alegação:

- há impossibilidade superveniente da obrigação que a exonera, nos termos do artigo 790°, nº 1, do Código de Processo Civil;
- a sua obrigação extinguiu-se por se ter tornado impossível por causa que lhe não é imputável;
- o artigo 830° do Código Civil só prevê a execução específica do contrato no caso de recusa do cumprimento da obrigação e não na hipótese da impossibilidade do cumprimento;
- a lei não admite a execução específica de actos instrumentais ou intermédios pretendidos pelos recorrentes;
- não pode o tribunal ordenar o cumprimento do contrato que tem por objecto uma fracção de um prédio que não está ainda constituído em propriedade horizontal;
- verificada a impossibilidade da execução específica, é despiciendo saber se houve da parte da recorrida comportamento desviante, nem tem

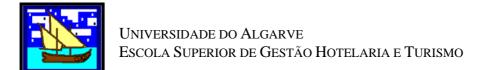


viabilidade a pretensão da recorrente de ampliação da matéria de facto.

II

É a seguinte a factualidade considerada assente no acórdão recorrido:

- 1. Os autores e a ré declararam, no dia 20 de Dezembro de 2001, celebrar entre si, o contrato designado de contrato-promessa de cessão de quotas constante a folhas 74.
- 2. Os autores e a ré celebraram entre si, no dia 20 de Dezembro de 2001, o contrato, designado de contrato-promessa de compra e venda, junto a folhas 13, por via do qual declararam obrigar-se, a última a vender aos primeiros e estes a comprar-lhe, por 20 000 000\$, a fracção autónoma, a constituir pelas divisões de parte do piso superior situada entre as câmaras frigoríficas do prédio urbano sito na Avenida Marginal, freguesia da Gafanha da Nazaré, inscrito na Matriz urbana sob o artigo nº 3909, descrito na Conservatória do Registo Predial de Ílhavo sob o nº 5301.
- 3. Com vista à realização do contrato prometido, a ré obrigou-se a sujeitar o referido prédio ao regime de propriedade horizontal e a realizar os actos a isso necessário, de forma a autonomizar a fracção que é objecto daquele.
- 4. Os autores declararam comprometer-se a promover as diligências relativas à constituição da propriedade horizontal, e a ré declarou obrigar-se a assinar todos os requerimentos necessários à concretização de tal objectivo e a pagar todas as despesas.
- 5. As partes declararam ficar o contrato-promessa em apreço sujeito ao regime da execução específica, e a escritura de compra e venda prometida devia ser celebrada dentro dos 30 dias seguintes à conclusão do processo de propriedade horizontal e respectivo registo.
 6. A ré, no dia 18 de Fevereiro de 2002 subscreveu o requerimento constante de folhas 19, dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Ílhavo, em que pedia que fosse informada "se é viável a constituição em propriedade horizontal", do mencionado prédio, e "quais os condicionamentos a que a mesma deve obedecer".



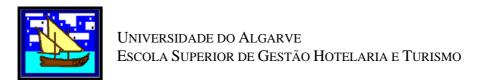
- 7. O requerimento referido sob 6 deu lugar à abertura do processo de obras particulares, registado sob o nº 95/00, que foi objecto de um acto administrativo definitivo de indeferimento do pedido de viabilização da constituição do regime jurídico de propriedade horizontal do prédio referido sob 1.
- 8. A Câmara Municipal de Ílhavo, pelo seu ofício nº 3140, de 18 de Março de 2002, dirigido à ré, respondeu que a dita pretensão poderia ter viabilidade com os condicionamentos que enumerou, conforme documento que consta nos autos a folhas 21.
- 9. A ré recusa-se a assinar o que quer que seja no sentido da constituição da propriedade horizontal.

Ш

As questões essenciais decidendas são as de saber se a recorrente deve ou não ser autorizada a praticar os actos que pretende em substituição da recorrida ou se o processo deve ou não prosseguir para além da fase de condensação.

Tendo em conta o conteúdo do acórdão recorrido e das conclusões de alegação formuladas pelos recorrentes e pela recorrida, sem prejuízo de a solução de alguma sub-questão prejudicar a solução de outra ou de outras, a resposta às referidas questões pressupõe a análise da seguinte problemática:

- -natureza e efeitos do contrato mencionado sob II 2
- -obrigação de constituição da propriedade horizontal;
- -consequências do incumprimento do contrato;
- -o pedido formulado pelos recorrentes tem ou não base legal?
- -extinguiu-se ou não a obrigação da recorrida por impossibilidade superveniente?
- permitia ou não o estado do processo a decisão de mérito na fase do saneamento?



- síntese da solução para o caso decorrente dos factos assentes e da lei.

Vejamos, de per se, cada uma das referidas sub-questões.

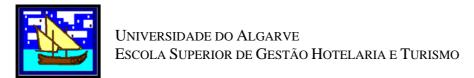
1.

Comecemos pela análise da natureza e dos efeitos do contrato celebrado entre os recorrentes e a recorrida.

Resulta dos factos provados que os recorrentes e o representante da recorrida produziram declarações negociais tendentes a que os primeiros comprassem à última uma fracção predial autónoma a constituir por via da sujeição do prédio ao regime da propriedade horizontal. Trata-se de um contrato-promessa de contratar, cujo regime específico $410^{\rm o}$ 413° a do Código consta nos artigos É uma convenção por via da qual alguém se obriga a celebrar certo contrato, à qual são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido, exceptuadas as relativas à forma e as que, por sua razão de ser, se não devam considerar extensivas ao contrato-promessa (artigo 410°, n° 1, do Código Civil).

Se a referida convenção visar a celebração de contrato para o qual a lei exija documento - autêntico ou particular - só vale se constar de documento assinado pela parte que se vincula ou por ambas, consoante o contrato-promessa seja unilateral ou bilateral (artigo 410°, n° 2, do Código Civil).

Exige a lei para o contrato de compra e venda de coisa imóvel, em termos de formalidade ad substantiam, a escritura pública, pelo que, como o contrato-promessa em causa tem a forma escrita e a assinatura dos recorrentes e do representante da recorrida, está cumprido o prescrito nos artigos 410°, n° 2 e 875° do Código Civil. Resulta do referido contrato que os recorrentes, por um lado, e a recorrida, esta através do seu representante, se vincularam às prestações de facto de outorgar no futuro contrato de compra e venda da referida fracção predial.



Na economia do mencionado contrato, a realização das aludidas prestações de facto consubstanciam as obrigações principais dele decorrentes.

2.

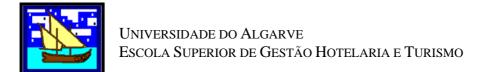
Atentemos agora na obrigação de constituição da propriedade horizontal.

Com vista à realização do contrato prometido, por um lado, a recorrida vinculou-se a constituir, em relação ao mencionado prédio, o regime da propriedade horizontal, realizando os actos a tal necessários. E, por outro, os recorrentes vincularam-se a promover as diligências relativas à constituição da propriedade horizontal, e a recorrida vinculou-se a assinar todos os requerimentos necessários à concretização de tal objectivo e a pagar todas as despesas.

E preveniram a impossibilidade legal de sujeição do prédio ao regime da propriedade horizontal, convencionando a restituição aos recorrentes pela recorrida da quantia de 20 000 000\$ pelos primeiros pagos à última em execução do contrato-promessa.

O clausulado do referido contrato-promessa consubstanciado nas vinculações de ambas as partes remete-nos para o regime legal de constituição da propriedade horizontal.

As fracções integrantes dos edifícios, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a propriedades diversos em regime de propriedade horizontal (artigo 1414º do Código Civil). Mas só podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública (artigo 1415º do Código Civil). A propriedade horizontal pode ser constituída, além do mais que aqui não releva, por negócio jurídico ou decisão judicial e, em qualquer um desses títulos constitutivo devem ser especificadas as partes do edifício correspondentes às várias fracções, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio (artigos 1417º, nº 1 e 1418º do Código Civil).



O documento comprovativo da existência dos requisitos para a constituição da propriedade horizontal é emitido pela respectiva câmara municipal, de harmonia com o artigo 59°, n° 1, do Código do Notariado, depois de realizada a respectiva vistoria municipal.

Perante este quadro legal e o objecto mediato do contrato prometido, o cumprimento do contrato-promessa depende da constituição pela recorrida - titular do direito de propriedade sobre o prédio - do regime de propriedade horizontal, naturalmente depois de aquela entidade administrativa ter emitido o documento em que expresse os mencionados requisitos.

As referidas obrigações assumidas pelos recorrentes e pela recorrida no que concerne à constituição da propriedade horizontal posicionam-se no âmbito do contrato-promessa como secundárias ou acessórias. São consideradas obrigações de meios a que se consubstanciam no desenvolvimento diligente de uma actividade com vista à obtenção de um resultado, independentemente da sua consecução.

Em consequência, a prestação da recorrida no sentido da constituição da propriedade horizontal do prédio a fim de ser autonomizada a fracção predial objecto mediato do contrato prometido é de qualificar juridicamente como obrigação de meios.

3.

Vejamos agora as consequências do incumprimento e da impossibilidade de cumprimento do contrato-promessa.

Os recorrentes, como promitentes compradores, entregaram à promitente vendedora - a recorrida - a título de pagamento do preço, a quantia de 20.000.000\$ e convencionaram a sujeição do contrato-promessa à execução específica.

No acórdão recorrido, invocando o disposto no artigo 790°, nº 1, do Código Civil, considerou-se que a obrigação da recorrida se extinguiu por impossibilidade superveniente de cumprimento, pelo que não podia proceder o pedido de execução específica.

Os recorrentes entendem que assim não é, por não ser definitivo o indeferimento pelo Município de Ílhavo do pedido de declaração de viabilidade, dever a recorrida reiterar-lhe o requerimento para o efeito e cumprir as condições por aquele impostas.

A referida divergência remete-nos para uma breve análise do regime de cumprimento de incumprimento do contrato-promessa. Ora, presume-se ter o carácter de sinal toda a quantia entregue pelo promitente-comprador ao promitente vendedor a título de antecipação do 441° (artigo do pagamento do preço Código Civil). Se quem constituir o sinal deixar de cumprir a obrigação por causa que lhe seja imputável, tem o outro contraente o direito de fazer sua a coisa entregue; e se o incumprimento for de quem recebeu o sinal, tem a outra parte a faculdade de lhe exigir o dobro do que prestou (artigo 442°, n° 2, do Código Civil).

Em qualquer dos mencionados casos, o contraente não faltoso pode, em alternativa, requerer a execução específica, nos termos do artigo 830° do Código Civil (artigo 442°, n° 3, do Código Civil).

A propósito deste instituto, expressa a lei que se alguém se tiver obrigado a celebrar certo contrato e não cumprir a promessa, pode a outra parte, na falta de convenção em contrário, obter sentença que produza os efeitos da declaração negocial do faltoso, sempre que a isso não se oponha a natureza da obrigação assumida (artigo 830°, n° 1, do Código Civil).

Assim, verificados os respectivos pressupostos, o promitentecomprador, além do direito de crédito consubstanciado na faculdade de exigir do promitente- vendedor a outorga no contrato prometido, fica com o direito potestativo de obter sentença derivante de efeitos equivalentes aos deste ultimo contrato.

A viabilidade da execução específica ocorre enquanto o credor tiver interesse, objectivamente considerado, na prestação do devedor, ou seja, em regra, em situações de atraso de cumprimento. Entende-se haver convenção em contrário, se existir sinal ou tiver sido fixada uma pena para o caso de não cumprimento da promessa (artigo 830°, n° 2, do Código Civil).

Mas o direito à execução específica não pode ser afastado pelas partes nas promessas a que se refere o nº 3 do artigo 410º do Código Civil, ou seja, por exemplo, nas relativas à celebração de contrato oneroso de transmissão do direito de propriedade sobre edifício ou fracção autónoma do mesmo.

Na ausência de estipulação em contrário, não há lugar pelo não cumprimento do contrato-promessa a qualquer outra indemnização nos casos de perda do sinal ou de pagamento do dobro deste (artigo 442°, n° 4, do Código Civil).

A par do referido regime legal específico do contrato-promessa, aplicase, em tanto quanto for pertinente, o regime geral do cumprimento e ou do incumprimento das obrigações.

A regra geral nesta matéria é, por um lado, a de que os contratos devem ser pontualmente cumpridos e de que o devedor cumpre a obrigação quando realiza a prestação a que está vinculado (artigos 406°, n° 1 e 762°, n° 1, do Código Civil).

E, por outro, a de que nesse cumprimento e no exercício do direito correspondente devem as partes proceder de boa fé (artigo 762°, n° 2, do Código Civil).

E considera-se constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, o devedor não realize no tempo devido a prestação ainda possível a que está vinculado (artigo 804°, n.º 2, do Código Civil). O incumprimento definitivo da obrigação pressupõe sempre uma situação de mora de cumprimento de uma das partes e consuma-se por via da perda do interesse do credor na prestação, verificada em termos objectivos, ou pela omissão de cumprimento pelo devedor em prazo razoável que lhe tenha sido fixado e comunicado pelo credor (artigos 801° e 808° do Código Civil).

Acresce que as obrigações decorrentes do contrato-promessa se extinguem quando a prestação se torna impossível por causa não imputável ao devedor (artigo 790°, nº 1, do Código Civil).



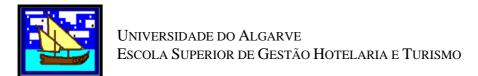
4.

Atentemos agora na questão de saber se o pedido formulado pelos recorrentes tem ou não base legal.

Trata-se da questão fundamental de saber se o direito de execução específica comporta ou não a substituição da vontade do promitentevendedor na obtenção do documento camarário comprovativo da viabilidade de constituição da propriedade horizontal. A Relação, quanto a este ponto, considerou, além do mais, não poder ter sucesso o pedido formulado pelos recorrentes por virtude de o tribunal não poder controlar o conteúdo dos requerimentos que eles pretendem apresentar, se eles seriam ou não harmónicos com a vontade das partes e não ter como aferir da sua legalidade.

Não resulta dos factos provados ou articulados que o prédio em causa tenha as condições legalmente exigidas para a constituição da propriedade horizontal nos termos convencionados, o mesmo é dizer que se não sabe se a autorização de substituição pretendida pelos recorrentes teria ou não a virtualidade de conduzir ao desiderato final por eles visado.

Dispensando a via da condenação do devedor a prestar aquilo a que se vinculou, a execução específica através de sentença produz imediatamente na sua esfera jurídica o resultado prático do cumprimento, independentemente da sua vontade de contratar. Todavia, embora sujeita a determinados limites, conforme resulta do disposto no artigo 405°, nº 1, do Código Civil, designadamente por razões da boa-fé, de justiça real, de protecção da parte social ou economicamente mais fraca, da moral pública ou dos bons costumes, a liberdade contratual releva dos princípios constitucionais da igualdade e da liberdade a que se reportam os artigos 13°, 61° e 62° da Constituição. A regra é no sentido de que as partes são livres de cumprir ou não as suas obrigações, naturalmente sujeitando-se, no caso de incumprimento, às respectivas consequências negativas legalmente previstas para o efeito, incluindo a responsabilidade civil contratual.



O instituto da execução específica, a que se reporta o artigo 830° do Código Civil assume, neste plano, um carácter excepcional, não sendo, por isso, susceptível de aplicação analógica (artigo 11° do Código Civil). Ele comporta a sentença de transmissão do direito de propriedade sobre uma fracção predial autonomizada por via da constituição da propriedade horizontal, mas não permite, como é natural, que essa transmissão ocorra sem a referida autonomização.

A substituição da vontade do promitente-vendedor a que a lei também se reporta ocorre em relação à declaração de alienar a coisa, não permitindo a sua extensão a situações de natureza diversa.

É o tribunal quem, por força da lei, através de sentença constitutiva, supre a declaração de vontade de alienação do promitente vendedor, ou seja, não se trata, como é natural, de substituir a vontade do promitente vendedor pela vontade do promitente-comprador.

A propriedade horizontal não pode ser constituída por via judicial sem que esteja comprovada no processo a verificação pelas autoridades administrativas competentes dos requisitos legalmente previstos para o efeito, além do mais dos previstos no artigo 1415° do Código Civil. A vontade de implementação do procedimento administrativo tendente à declaração das entidades competentes da verificação dos requisitos de constituição da propriedade horizontal, pela própria natureza do objecto a que se dirige, não se coaduna com a letra e o escopo finalístico do artigo 830°, nº 1, do Código Civil.

Com efeito, a natureza da obrigação do promitente-vendedor de implementar o procedimento administrativo tendente à verificação dos requisitos de constituição da propriedade horizontal, face aos interesses em causa, não se concilia com o instituto da execução específica. Por isso, ao invés do que os recorrentes alegaram, não colhe argumento de paridade ou maioria de razão que implique a interpretação extensiva do referido normativo em termos de dever ser aplicado à substituição da vontade da recorrida por eles pretendida.



5.

Vejamos agora a solução para as duas últimas sub-questões respeitantes à extinção ou não da obrigação da recorrida por impossibilidade superveniente e à oportunidade ou não da prolação da decisão de mérito na fase do saneamento.

Este Tribunal deve resolver todas as questões que os recorrentes submeteram à sua apreciação, excepto aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras (artigos 660, n° 2, primeira parte, 713°, n° 2 e 726° do Código de Processo Civil).

Ora, improcedendo a pretensão formulada pelos recorrentes por virtude de não ser legalmente permitida, designadamente no quadro do instituto da execução específica, prejudicada fica a apreciação das outras questões por eles postas no recurso de revista, designadamente, por um lado, as atinentes a saber se o indeferimento pelo Município de Ílhavo do requerimento formulado pela recorrida é ou não definitivo. E, por outro, se a requerida está ou não vinculada, por força do contratopromessa, a reimplantar o procedimento administrativo com vista à aludida constituição da propriedade horizontal, e se a Relação, ao não ordenar o prosseguimento do processo para a fase de selecção da matéria de facto e sua integração na base instrutória, infringiu ou não o disposto nos artigos 510°, n° 1, alínea b), e 511°, n° 1, do Código de Processo Civil.

6.

Atentemos, finalmente, na síntese da solução para o caso decorrente dos factos assentes e da lei.

Os recorrentes e a recorrida, os primeiros como promitentescompradores e a última como promitente compradora, celebraram um contrato-promessa de compra e venda, sujeito a execução específica, de uma fracção predial a autonomizar por via da constituição da propriedade horizontal do prédio.

A recorrida ficou vinculada à obrigação de meios de constituir a propriedade horizontal relativamente ao mencionado prédio. O instituto da execução específica, de natureza excepcional, não comporta a autorização judicial aos recorrentes, em substituição da recorrida, de requereram ao Município de Ílhavo ou a outra entidade pública ou administrativa, a obtenção de autorização de constituição da propriedade horizontal.

Em consequência, fica prejudicada a apreciação das restantes questões que os recorrentes suscitaram no recurso de revista.

Improcede, por isso o recurso.

Vencidos, são os recorrentes responsáveis pelo pagamento das custas respectivas (artigo 446°, n°s 1 e 2, do Código de Processo Civil).

IV

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso e condenam-se os recorrentes no pagamento das custas respectivas.

Lisboa, 2 de Novembro de 2006. Salvador da Costa (Relator) Ferreira de Sousa Armindo Luís



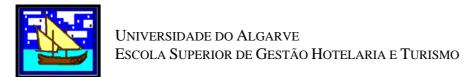
Comentário ao acórdão do Supremo Tribunal de Justiça no que respeita à Propriedade Horizontal

Tal como podemos ler no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça que transcrevemos anteriormente, na parte que se refere a este trabalho sujeito ao tema de "propriedade horizontal" podemos depreender que é obrigatoriedade do proprietário do edifício constituir propriedade horizontal para que o possa vender em fracções autónomas.

Interpretamos ainda que o que estava em causa neste mesmo acórdão era o facto de proprietário ou vendedor do edifício ter inscrito no contrato de promessa de compra e venda que para além de vender várias fracções autónomas a vários compradores também lhes venderia uma parte de um piso superior que seria comum a todos sem que este se encontrasse em regime de propriedade horizontal, mas que ele (vendedor) se comprometia a tratar de todos os requisitos e suportaria todas as despesas que tivessem a ver com a propriedade horizontal.

De acordo com os artigos (abaixo mencionados) do código civil para que uma área comum seja repartida por vários compradores ou proprietários de forma legal e justa deverá ser constituída propriedade horizontal, em qualquer título constitutivo devem ser especificadas as partes do edifício correspondentes às várias fracções, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio (artigos 1417°, n° 1 e 1418° do Código Civil).

Para que uma dessas fracções autónomas possa ser escriturada depois de vendida ou seja, fique registado que aquela área agora pertence a outra pessoa o prédio



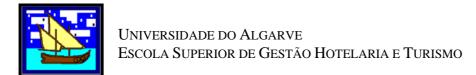
deverá encontrar-se em regime de propriedade horizontal. Uma vez que é obrigatoriedade de quem vende tratar dos requisitos necessários para a constituição de propriedade horizontal também neste acórdão que transcrevemos o foi, mas como a Câmara fez uma primeira recusa no documento comprovativo da existência dos requisitos para a constituição da propriedade horizontal (sem esta não é possível a constituição da propriedade horizontal), o vendedor não mostrou mais interesse nem preocupação em tratar desse titulo constitutivo.

"O documento comprovativo da existência dos requisitos para a constituição da propriedade horizontal é emitido pela respectiva câmara municipal, de harmonia com o artigo 59°, n° 1, do Código do Notariado, depois de realizada a respectiva vistoria municipal."

Por motivos que nos são alheios os recorrentes deste caso a este tribunal pretendiam que fosse constituída a propriedade horizontal para que pudessem proceder á escritura das sua fracções, como não havia interesse por parte do réu tal como ficou provado neste caso, o tribunal deu ordens para que os recorrentes pudessem assinar os requisitos para a constituição da propriedade horizontal e assim procederem ás respectivas escrituras.

Tal como podemos ler na exposição feita neste acórdão:

"Com vista à realização do contrato prometido, por um lado, a recorrida vinculou-se a constituir, em relação ao mencionado prédio, o regime da propriedade horizontal, realizando os actos a tal necessários.



E, por outro, os recorrentes vincularam-se a promover as diligências relativas à constituição da propriedade horizontal, e a recorrida vinculou-se a assinar todos os requerimentos necessários à concretização de tal objectivo e a pagar todas as despesas." (...)

"Perante este quadro legal e o objecto mediato do contrato prometido, o cumprimento do contrato-promessa depende da constituição pela recorrida - titular do direito de propriedade sobre o prédio - do regime de propriedade horizontal, naturalmente depois de aquela entidade administrativa ter emitido o documento em que expresse os mencionados requisitos.

As referidas obrigações assumidas pelos recorrentes e pela recorrida no que concerne à constituição da propriedade horizontal posicionam-se no âmbito do contrato-promessa como secundárias ou acessórias.

São consideradas obrigações de meios a que se consubstanciam no desenvolvimento diligente de uma actividade com vista à obtenção de um resultado, independentemente da sua consecução.

Em consequência, a prestação da recorrida no sentido da constituição da propriedade horizontal do prédio a fim de ser autonomizada a fracção predial objecto mediato do contrato prometido é de qualificar juridicamente como obrigação de meios."

Podemos com isto concluir que um comprador de um determinado andar num determinado prédio possa efectuar e registar essa compra com legalidade caso o prédio possua título constitutivo de propriedade horizontal.

Conclusão

Em conclusão podemos afirmar que um edifício só poderá ser individualizado em fracções autónomas ou seja, fracções distintas e isoladas entre si, quando o mesmo se encontrar em regime de propriedade horizontal.

A propriedade horizontal pode ser constituída por escritura pública, usucapião ou decisão judicial.

Podemos concluir que a propriedade horizontal é obrigatória para qualquer edifício em que o seu proprietário tenha como objectivo vender ou dividir em fracções isoladas entre si.

Podemos ainda dizer que na sequência desta mesma divisão do edifício existem partes comuns a vários proprietários, para que todos possam ter os mesmos direitos e obrigações terá que ser constituído um pacto, o pacto constitutivo do condomínio.

O pacto constitutivo do condomínio fixa a "lei" do condomínio, ou seja, é o pacto que nos dá o leque de regras, direitos e deveres de cada condómino aos quais se terá que adicionar ainda as normas imperativas da lei civil que nem o pacto pode sequer derrogar.

BIBLIOGRAFIA

- Mendes, Isabel Pereira, Direito Real de Habitação Periódica, Almedina, 1993;
- Moreira, Álvaro; Fraga, Carlos, Direitos Reais, Almedina, 1971;
- ❖ Código Civil, Almedina, 1975 a 2005
- Neto, Abílio, Código Civil anotado, 14º actualização 2004

ANEXO 1

Legislação Aplicável

A lei que regula a propriedade horizontal vem definida no Código Civil no capítulo VI, o qual passamos a transcrever:

Código Civil

CAPÍTULO VI

Propriedade horizontal

SECÇÃO I

Disposições gerais

ARTIGO 1414°

(Princípio geral)

As fracções de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal.

ARTIGO 1415°

(Objecto)

Só podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

ARTIGO 1416°

(Falta de requisitos legais)

- 1. A falta de requisitos legalmente exigidos importa a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal e a sujeição do prédio ao regime da compropriedade, pela atribuição a cada consorte da quota que lhe tiver sido fixada nos termos do artigo 1418° ou, na falta de fixação, da quota correspondente ao valor relativo da sua fracção.
- 2. Têm legitimidade para arguir a nulidade do título os condóminos, e também o Ministério Público sobre participação da entidade pública a quem caiba a aprovação ou fiscalização das construções.

SECCÃO II

Constituição

ARTIGO 1417°

(Princípio geral)

- 1. A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.
- 2. A constituição da propriedade horizontal por decisão judicial pode ter lugar a requerimento de qualquer consorte, desde que no caso se verifiquem os requisitos exigidos pelo artigo 1415°.

ARTIGO 1418°

(Conteúdo do título constitutivo)

1. No título constitutivo serão especificadas as partes do edifício correspondentes às várias fracções, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio.

2. Além das especificações constantes do número anterior, o título constitutivo pode ainda conter, designadamente:

a) Menção do fim a que se destina cada fracção ou parte comum;

b) Regulamento do condomínio, disciplinando o uso, fruição e conservação, quer das partes comuns, quer das fracções autónomas;

c) Previsão do compromisso arbitral para a resolução dos litígios emergentes da relação de condomínio.

3. A falta da especificação exigida pelo nº 1 e a não coincidência entre o fim referido na alínea a) do nº 2 e o que foi fixado no projecto aprovado pela entidade pública competente determinam a nulidade do título constitutivo.

(Redacção do Dec. -Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1419°

(Modificação do título)

1. Sem prejuízo do disposto no nº 3 do artigo 1422º-A, o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública, havendo acordo de todos os condóminos.

2. O administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura pública a que se refere o número anterior, desde que o acordo conste de acta assinada por todos os condóminos.

3. A inobservância do disposto no artigo 1415° importa a nulidade do acordo; esta nulidade pode ser declarada a requerimento das pessoas e entidades designadas no nº 2 do artigo 1416°.

SECÇÃO III

Direitos e encargos dos condóminos

ARTIGO 1420°

(Direitos dos condóminos)

- 1. Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.
- 2. O conjunto dos dois direitos é incindível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição.

ARTIGO 1421°

(Partes comuns do prédio)

- 1. São comuns as seguintes partes do edifício:
- a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
- b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;
- c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos:
- d) As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.
- 2. Presumem-se ainda comuns:
- a) Os pátios e jardins anexos ao edifício;
- b) Os ascensores;
- c) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
- d) As garagens e outros lugares de estacionamento;

- e) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.
- 3. O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um dos condóminos certas zonas das partes comuns.

(Redacção do Dec. -Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1422°

(Limitações ao exercício dos direitos)

- 1. Os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às fracções que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis.
- 2. É especialmente vedado aos condóminos:
- a) Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício;
- b) Destinar a sua fracção a usos ofensivos dos bons costumes;
- c) Dar-lhe uso diverso do fim a que é destinada;
- d) Praticar quaisquer actos ou actividades que tenham sido proibidos no título constitutivo ou, posteriormente, por deliberação da assembleia de condóminos aprovada sem oposição.
- 3. As obras que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício podem ser realizadas se para tal se obtiver prévia autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.

4. Sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fracção autónoma, a alteração ao seu uso carece da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do

prédio.

(Redacção do Dec. -Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1422°-A

(Junção e divisão de fracções autónomas)

1. Não carece de autorização dos restantes condóminos a junção, numa só, de duas

ou mais fracções do mesmo edifício, desde que estas sejam contíguas.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, a contiguidade das fracções é

dispensada quando se trate de fracções correspondentes a arrecadações e

garagens.

3. Não é permitida a divisão de fracções em novas fracções autónomas, salvo

autorização do título constitutivo ou da assembleia de condóminos, aprovada sem

qualquer oposição.

4. Nos casos previstos nos números anteriores, cabe aos condóminos que juntaram

ou cindiram as fracções o poder de, por acto unilateral constante de escritura

pública, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.

5. A escritura pública a que se refere o número anterior deve ser comunicada ao

administrador no prazo de 30 dias.

(Aditado pelo Dec. -Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1423°

(Direitos de preferência e de divisão)

Os condóminos não gozam do direito de preferência na alienação de fracções nem do direito de pedir a divisão das partes comuns.

ARTIGO 1424°

(Encargos de conservação e fruição)

- 1. Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.
- 2. Porém, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respectiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação.
- 3. As despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que dela se servem.
- 4. Nas despesas dos ascensores só participam os condóminos cujas fracções por eles possam ser servidas.

ARTIGO 1425°

(Inovações)

- 1. As obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio.
- 2. Nas partes comuns do edifício não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns.

ARTIGO 1426°

(Encargos com as inovações)

- 1. As despesas com as inovações ficam a cargo dos condóminos nos termos fixados pelo artigo 1424°.
- 2. Os condóminos que não tenham aprovado a inovação são obrigados a concorrer para as respectivas despesas, salvo se a recusa for judicialmente havida como fundada.
- 3. Considera-se sempre fundada a recusa, quando as obras tenham natureza voluptuária ou não sejam proporcionadas à importância do edifício.
- 4. O condómino cuja recusa seja havida como fundada pode a todo o tempo participar nas vantagens da inovação, mediante o pagamento da quota correspondente às despesas de execução e manutenção da obra.

ARTIGO 1427°

(Reparações indispensáveis e urgentes)

As reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício podem ser levadas a efeito, na falta ou impedimento do administrador, por iniciativa de qualquer condómino.

ARTIGO 1428°

(Destruição do edifício)

- 1. No caso de destruição do edifício ou de uma parte que represente, pelo menos, três quartos do seu valor, qualquer dos condóminos tem o direito de exigir a venda do terreno e dos materiais, pela forma que a assembleia vier a designar.
- 2. Se a destruição atingir uma parte menor, pode a assembleia deliberar, pela maioria do número dos condóminos e do capital investido no edifício, a reconstrução deste.
- 3. Os condóminos que não queiram participar nas despesas da reconstrução podem ser obrigados a alienar os seus direitos a outros condóminos, segundo o valor entre eles acordado ou fixado judicialmente.
- 4. É permitido ao alienante escolher o condómino ou condóminos a quem a transmissão deve ser feita.

ARTIGO 1429°

(Seguro obrigatório)

1. É obrigatório o seguro contra o risco de incêndio do edifício, quer quanto às fracções autónomas, quer relativamente às partes comuns.

2. O seguro deve ser celebrado pelos condóminos; o administrador deve, no entanto, efectuá-lo quando os condóminos o não hajam feito dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha sido fixado em assembleia; nesse caso, ficará com o direito de reaver deles o respectivo prémio.

(Redacção do Dec. -Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1429°-A

(Regulamento do condomínio)

- 1 Havendo mais de quatro condóminos e caso não faça parte do título constitutivo, deve ser elaborado um regulamento do condomínio disciplinando o uso, a fruição e a conservação das partes comuns.
- 2 Sem prejuízo do disposto na alínea b) do nº 2 do artigo 1418º, a feitura do regulamento compete à assembleia de condóminos ou ao administrador, se aquela o não houver elaborado.

(Aditado pelo Dec. -Lei 267/94, de 25-10)

SECÇÃO IV

Administração das partes comuns do edifício

ARTIGO 1430°

(Órgãos administrativos)

1. A administração das partes comuns do edifício compete à assembleia dos condóminos e a um administrador.

2. Cada condómino tem na assembleia tantos votos quantas as unidades inteiras que couberem na percentagem ou permilagem a que o artigo 1418° se refere.

ARTIGO 1431°

(Assembleia dos condóminos)

1. A assembleia reúne-se na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano.

2. A assembleia também reunirá quando for convocada pelo administrador, ou por condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.

3. Os condóminos podem fazer-se representar por procurador.

ARTIGO 1432°

(Convocação e funcionamento da assembleia)

1. A assembleia é convocada por meio de carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de recepção assinado pelos condóminos.

- 2. A convocatória deve indicar o dia, hora, local e ordem de trabalhos da reunião e informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos.
- 3. As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido.
- 4. Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.
- 5. As deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, dois terços do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes.
- 6. As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias.
- 7. Os condóminos têm 90 dias após a recepção da carta referida no número anterior para comunicar, por escrito, à assembleia de condóminos o seu assentimento ou a sua discordância.
- 8. O silêncio dos condóminos deve ser considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n° 6.
- 9. Os condóminos não residentes devem comunicar, por escrito, ao administrador o seu domicílio ou o do seu representante.

ARTIGO 1433°

(Impugnação das deliberações)

- 1. As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado.
- 2. No prazo de 10 dias contado da deliberação, para os condóminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes, pode ser exigida ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes.
- 3. No prazo de 30 dias contado nos termos do número anterior, pode qualquer condómino sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem.
- 4. O direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação.
- 5. Pode também ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei de processo.
- 6. A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito. (Redacção do Dec. -Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1434°

(Compromisso arbitral)

1. A assembleia pode estabelecer a obrigatoriedade da celebração de compromissos arbitrais para a resolução de litígios entre condóminos, ou entre condóminos e o administrador, e fixar penas pecuniárias para a inobservância das disposições deste código, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador.

2. O montante das penas aplicáveis em cada ano nunca excederá a quarta parte do rendimento colectável anual da fracção do infractor.

ARTIGO 1435°

(Administrador)

1. O administrador é eleito e exonerado pela assembleia.

2. Se a assembleia não eleger administrador, será este nomeado pelo tribunal a requerimento de gualquer dos condóminos.

3. O administrador pode ser exonerado pelo tribunal, a requerimento de qualquer condómino, quando se mostre que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções.

4. O cargo de administrador é remunerável e tanto pode ser desempenhado por um dos condóminos como por terceiro; o período de funções é, salvo disposição em contrário, de um ano, renovável.

5. O administrador mantém-se em funções até que seja eleito ou nomeado o seu sucessor.

ARTIGO 1435°-A

(Administrador provisório)

1. Se a assembleia de condóminos não eleger administrador e este não houver sido nomeado judicialmente, as correspondentes funções são obrigatoriamente desempenhadas, a título provisório, pelo condómino cuja fracção ou fracções representem a maior percentagem do capital investido, salvo se outro condómino houver manifestado vontade de exercer o cargo e houver comunicado tal propósito aos demais condóminos.

2. Quando, nos termos do número anterior, houver mais de um condómino em igualdade de circunstâncias, as funções recaem sobre aquele a que corresponda a primeira letra na ordem alfabética utilizada na descrição das fracções constante

do registo predial.

3. Logo que seja eleito ou judicialmente nomeado um administrador, o condómino que nos termos do presente artigo se encontre provido na administração cessa funções, devendo entregar àquele todos os documentos respeitantes ao condomínio que estejam confiados à sua guarda.

(Aditado pelo Dec. -Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1436°

(Funções do administrador)

São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:

- a) Convocar a assembleia dos condóminos;
- b) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
- c) Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro;

- d) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
- e) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
- f) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
- g) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
- h) Executar as deliberações da assembleia;
- i) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas;
- j) Prestar contas à assembleia;
- Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio:
- m) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio.

(Redacção do Dec. -Lei 267/94, de 25-10)

ARTIGO 1437°

(Legitimidade do administrador)

- 1. O administrador tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia.
- 2. O administrador pode também ser demandado nas acções respeitantes às partes comuns do edifício.
- 3. Exceptuam-se as acções relativas a questões de propriedade ou posse dos bens comuns, salvo se a assembleia atribuir para o efeito poderes especiais ao administrador.

ARTIGO 1438°

(Recurso dos actos do administrador)

Dos actos do administrador cabe recurso para a assembleia, a qual pode neste caso ser convocada pelo condómino recorrente.

ARTIGO 1438°-A

(Propriedade horizontal de conjuntos de edifícios)

O regime previsto neste capítulo pode ser aplicado, com as necessárias adaptações, a conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem.

(Aditado pelo Dec. -Lei 267/94, de 25-10)