

# Revista JURÍDICA PORTUCALENSE LAW Journal

UNIVERSIDADE PORTUCALENSE



N.º 18  
Porto | 2015

**Pedro Gonçalves, Rosa Maria Rocha e Maria Malta Fernandes**

*A quem deve a Administração do Condomínio exigir o pagamento no caso de aquisição/alienação de frações autónomas mantendo o alienante dívidas para com o Condomínio?*

# Secção I

## Investigação Científica<sup>\*</sup>

---

<sup>\*</sup> Os artigos presentes nesta secção foram sujeitos a processo de revisão segundo o método *blind peer review*.

A quem deve a Administração do Condomínio exigir o pagamento no caso de aquisição/alienação de frações autónomas mantendo o alienante dívidas para com o Condomínio?

**A quem deve a Administração do Condomínio exigir o pagamento no caso de aquisição/alienação de frações autónomas mantendo o alienante dívidas para com o Condomínio?**

**To whom should the Administration of the Condominium require payment in case of acquisition / disposal of autonomous fractions keeping the alienator debts to the Condominium?**

Pedro GONÇALVES<sup>1</sup>

Rosa Maria ROCHA<sup>2</sup>

Maria Malta FERNANDES<sup>3</sup>

## RESUMO

Propriedade Horizontal, enquanto meio de organização e de satisfação de necessidades preeminentes, é um instituto jurídico com uma acentuada importância económica e social.

Cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício. Assim, a cada condómino está associado um conjunto de direitos e, cumulativamente, obrigações. À Administração do Condomínio cabe a função de cobrar as dívidas existentes, intimando os condóminos a fazê-lo voluntariamente. Se isto não suceder, está ao seu alcance cobrá-las recorrendo à via judicial.

Neste âmbito, a questão de se saber se o adquirente de uma fração autónoma é responsável por prestações de condomínio já vencidas, à data da aquisição, assume particular importância.

As obrigações em causa são *propter rem*, ou seja, são obrigações cujo devedor se determina pela titularidade do direito real. A controvérsia surge quando se pretende atribuir apenas a algumas dessas obrigações a ambulatoriedade.

---

<sup>1</sup> Pedro Daniel Guedes GONÇALVES, Mestre em Solicitoria pela ESG/IPCA, Assistente Convidado da ESTGF/IPP, email: [5535@solicitador.net](mailto:5535@solicitador.net)

<sup>2</sup> Rosa Maria Sousa Martins ROCHA, Prof. Coordenadora da ESTGF/IPP e membro do CIICESI, email: [rrocha@estgf.ipp.pt](mailto:rrocha@estgf.ipp.pt)

<sup>3</sup> Maria Malta FERNANDES, Docente da ESTGF/IPP e membro investigadora do CIICESI, email: [mdf@estgf.ipp.pt](mailto:mdf@estgf.ipp.pt)

**Palavras-Chave:** Propriedade Horizontal; Condomínio; Obrigações Reais

## ABSTRACT

The Horizontal Property as a means of organization and answer to escalating needs plays the role of a legal institution with a strong economic and social importance.

Each proprietor is the exclusive owner of the fraction that belongs to him and joint owner of the common parts of the building. Thus, each joint owner has an associated set of rights and cumulatively, obligations. In the Administration of the Condominium fits the function to collect existing debts, notifying the apartment owners to do so voluntarily. Having failed this, it's their duty to charge them using the judicial channel.

In this context, the question of whether the purchaser of an autonomous fraction is responsible for past due condominium instalments at the acquisition date, is of particular importance.

The obligations in question are *propter rem*, in other words, obligations where the debtor is determined by entitlement of real right. The controversy arises when you want to assign only to some of these bonds the characteristic of transmission.

**Key-words:** Horizontal Property; Condominium; Real Bonds

## 1 - INTRODUÇÃO

A administração das partes comuns, objeto de Propriedade Horizontal, é fonte de permanentes conflitos entre condóminos. Por isso, o legislador trata cuidadosamente esse problema, prevendo que a administração das partes comuns compete à assembleia dos condóminos e a um administrador, nos termos dos arts. 1430º e seguintes do Código Civil. Instituiu-se, desta forma, para o condomínio, uma organização muito própria, mais acentuada do que a da compropriedade e já muito próxima da das sociedades<sup>4</sup>. O administrador e a assembleia são órgãos da coletividade, com caráter obrigatório e necessário, cujas competências estão ligadas à sua função como expressão do grupo condominial<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> Cfr. MESQUITA, Manuel Henrique, *Obrigações Reais e Ónus Reais*. 3ª reimpressão. Coimbra: Almedina, 2003, ISBN 9789724004648, p. 263.

<sup>5</sup> Cfr. PASSINHAS, Sandra, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*. 2ª Edição, 3ª reimpressão. Coimbra: Almedina, 2009, ISBN 9789724016252, p. 185.

A assembleia de condóminos e o administrador<sup>6</sup> são os únicos órgãos do condomínio e existem, exclusivamente, para a administração das partes comuns do prédio.

O direito dos condóminos de administrarem a coisa comum traduz-se na participação na assembleia, na faculdade de promoverem a intervenção da autoridade judiciária, a fim de substituir a assembleia que não funciona, e, em casos muito excepcionais na faculdade de substituírem pessoalmente o administrador<sup>7</sup>.

Os órgãos do condomínio não têm competência de deliberação ou de execução relativamente às frações autónomas, restringindo-se a sua área de atuação às partes comuns.

## 2 – AS OBRIGAÇÕES REAIS

Luís A. Carvalho Fernandes define obrigação real como a obrigação conexa com o conteúdo de certo direito real, imposta a quem seja titular desse direito<sup>8</sup>. Não obstante, reconhece que uma noção assim desenvolvida abarca uma série de realidades diversas, retirando-lhe operacionalidade. Por isso, entende que as obrigações reais devem comparar-se a obrigações de conteúdo positivo, consubstanciando para o obrigado, comportamentos como um *dare* ou um *facere*. Por seu turno, as obrigações de conteúdo negativo, de abstenção, encontram a sua explicação noutra sede, que não no conceito de obrigação real, ou seja, seguem o regime geral das obrigações.

Para Menezes Cordeiro, na categoria das obrigações reais, não interessa a identidade da pessoa obrigada, apenas se deve considerar a causa da obrigação e a titularidade do direito real onerado. Nestes termos, define a obrigação *propter rem* como sendo aquela cujo sujeito passivo (o devedor) é determinado não pessoalmente (*intuito personae*), mas realmente, isto é, é determinado por ser titular de um qualquer direito real sobre a coisa<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> A doutrina tem permanecido dividida quanto à natureza do administrador, entendendo-o como mandatário (dos condóminos ou do condomínio) ou como órgão do condomínio. No entanto, face ao nosso regime legal, ver o administrador como mero representante é insuficiente. Cfr. PASSINHAS, Sandra, *ob. cit.*, p. 192.

<sup>7</sup> Cfr. PASSINHAS, Sandra, *ob. cit.*, p. 158.

<sup>8</sup> Cfr. FERNANDES, Luís A. Carvalho, *Lições de Direitos Reais*. 6ª Edição. Lisboa: Quid Juris Sociedade Editora, 2009, ISBN 9789727244287, p. 184.

<sup>9</sup> Cfr. CORDEIRO, A. Menezes, *Direitos Reais*. Lisboa: Lex-Edições Jurídicas, 1993, ISBN 9789729495144, p. 367.

Giovanni Balbi refere que há obrigação real, “quando é sujeito devedor, qualquer pessoa que seja titular de um dado direito real de gozo, de modo que, extinto ou transmitido esse direito real, se extingue ou se transmite a qualidade de devedor”<sup>10</sup>. A sua definição é criticada abertamente por José de Oliveira Ascensão, pois, segundo este Autor, apenas se obtém uma mera descrição das situações jurídicas *propter rem*, uma vez que se utilizam unicamente momentos formais, que não nos permitem avançar quanto à natureza do fenómeno<sup>11</sup>. Uma situação jurídica *propter rem* é, portanto, aquela cujo sujeito ou sujeito é ou são determinado(s) através da titularidade de um direito real. A transmissão desse direito real acarreta a sua transmissão e a renúncia ao direito real acarreta a sua extinção<sup>12</sup>.

Segundo José Alberto R. L. González<sup>13</sup>, a obrigação *propter rem* surge por força do estabelecimento de uma relação jurídica entre duas pessoas, em virtude da qual uma delas fica adstrita perante a outra “à realização de uma prestação” (art. 397º CC). Assim, este autor enfatiza a identificação deste tipo de obrigações como uma obrigação não autónoma, por surgir na dependência da constituição de uma outra situação. No entanto, acrescenta que a especialidade do regime jurídico correspondente deriva do facto de o devedor se determinar *propter rem*. O sujeito passivo é determinado mediatamente: “é devedor quem for titular de certo direito real”.

Antunes Varela<sup>14</sup> considera que a obrigação é real quando é imposta em atenção a certa coisa a quem for titular dela e isto porque, “*dada a conexão funcional existente entre a obrigação e o direito real, a pessoa do obrigado é determinada através da titularidade da coisa*”. A obrigação existe por causa da *res*, sendo “*obrigado quem for titular do direito real, havendo, assim, uma sucessão do débito fora dos termos normais da transmissão das obrigações*”.

Na procura da caracterização de obrigação real, Manuel Henrique Mesquita salienta a mesma ideia de Antunes Varela: “*Trata-se de vínculos jurídicos por virtude dos quais uma pessoa, na qualidade de titular de um direito real, fica adstrita para com outra (titular ou não de um ius in rem) à realização de uma prestação de dare ou facere*”<sup>15</sup>.

<sup>10</sup> Citado por MESQUITA, Manuel Henrique, *in ob. cit.*, p. 316.

<sup>11</sup> Cfr. ASCENSÃO, Oliveira, *A Tipicidade dos Direitos Reais*. Lisboa: Livraria Petrony, 1968, p. 67.

<sup>12</sup> Cfr. ASCENSÃO, Oliveira, *ob. cit.*, p. 65.

<sup>13</sup> Cfr. GONZÁLEZ, Alberto R. L., *Direitos Reais: Introdução*. Lisboa: SPB Editores e Livreiros, 1993, ISBN 9727260829, p. 204.

<sup>14</sup> Cfr. VARELA, Antunes, *Das Obrigações em Geral (Volume I)*. Reimpressão da 10ª Edição. Coimbra: Almedina, 2015 ISBN 9789724013893, p. 200.

<sup>15</sup> Cfr. MESQUITA, Manuel Henrique, *ob. cit.*, p. 100.

Um problema clássico das obrigações reais é a sua taxatividade, ou seja, é-lhes aplicado o princípio da tipicidade dos direitos reais<sup>16</sup>.

Embora as opiniões em contrário sejam numerosas, a tese prevalecente é, ainda, a da impossibilidade de criação de obrigações *propter rem* fora dos casos previstos na lei<sup>17</sup>.

Numa aproximação simplista da figura, podemos concluir que as obrigações *propter rem* representam deveres de prestar que impendem sobre o titular de um determinado direito real a favor de outrem<sup>18</sup>. Esses deveres traduzem-se em prestações, positivas e negativas, quando, respetivamente, os sujeitos do lado ativo e passivo, sejam simultaneamente titulares de direitos reais sobre a mesma coisa<sup>19</sup>.

As aludidas obrigações são acessórias do direito real na medida em que a existência e vicissitudes das primeiras dependem da existência e vicissitudes do segundo. Não obstante, esta acessoriedade não é bastante para, por si só, definir estas obrigações, sendo necessário identificar características específicas desta figura, que devem ser aprofundadas para uma melhor compreensão.

### 3 – A AMBULATORIEDADE DAS OBRIGAÇÕES REAIS

A ambulatoriedade é a capacidade de uma obrigação acompanhar o direito real ao qual está funcionalmente ligada, aquando da transmissão deste.

O problema principal que as obrigações reais colocam é saber se são ambulatorias ou não. A sua transmissibilidade é, para alguns, uma das suas notas definidoras<sup>20</sup>.

---

<sup>16</sup> Cfr. FERNANDES, Luís A. Carvalho, *ob. cit.*, p. 186.

<sup>17</sup> Cfr. GONZÁLEZ, José Alberto R. L., *ob. cit.*, p. 207.

<sup>18</sup> Cfr. VIEIRA, José Alberto C., *Direitos Reais*. Coimbra: Coimbra Editora, 2008 ISBN 9789723215786, p. 104.

<sup>19</sup> Cfr. VIEIRA, José Alberto C., *ob. cit.*, p. 106.

<sup>20</sup> Foi Ferrini que as designou como “ambulatorias”, sendo que esta designação veio a obter amplo acolhimento na doutrina e na jurisprudência e a radicar-se como uma das definições alternativas do instituto. Cfr. MESQUITA, Manuel Henrique, *ob. cit.*, p. 316, nota 21; ASCENÇÃO, José Oliveira, *ob. cit.*, p. 72.

Para Giovanni Balbi está-se perante uma obrigação real quando é sujeito devedor qualquer pessoa que seja titular de um direito real de gozo, de tal modo que, extinto ou transmitido esse direito real, se extingue ou transmite simultaneamente a qualidade de devedor. Cfr. MESQUITA, Manuel Henrique, *ob. cit.*, p. 316.

No mesmo sentido entre muitos, CLAPS, in “*Rivista Italiana per le Scienze Giuridiche*”, vol. XXI, E. Loescher & Company, 1899, p. 297 citado por MESQUITA, Manuel Henrique, *ob. cit.*, p. 316.

A falta de disposições legais que determinem claramente um regime único faz com que seja possível argumentar nos dois sentidos, a propósito da maioria das obrigações reais<sup>21</sup>. Acrescenta-se também o facto de a discussão, quer a nível da doutrina quer a nível de jurisprudência, se mostrar viciada pela constante confusão de conceitos<sup>22</sup>.

Debatem-se, então, duas posições contrapostas.

A primeira defende o acompanhamento da obrigação real aquando da transmissão do direito real em função do qual aquela se determina. De acordo com alguma doutrina, esta é uma das principais características das obrigações *propter rem* e, por este facto, se designam ambulatórias.

Outra parte da doutrina advoga que as obrigações *propter rem*, uma vez constituídas, são *não ambulatórias*, porquanto as obrigações *propter rem* radicam-se em certa pessoa, ganham autonomia em relação ao direito real de que são conexas e seguem o regime das obrigações em geral<sup>23</sup>, quer quanto à transmissão quer quanto aos demais aspetos do seu regime jurídico, apenas se distinguindo pela fonte de onde emergem.

Não é, de todo, fácil estabelecer, neste domínio, uma delimitação rigorosa entre as obrigações reais ambulatórias e as não ambulatórias e, assim, tem vindo a prevalecer uma solução casuística.

Manuel Henrique Mesquita<sup>24</sup> apresenta uma solução segunda a qual:

- são ambulatórias as obrigações reais de *facere* que imponham ao devedor a prática de atos materiais sobre a coisa que constitui objeto do direito real, como é o caso da prevista no n.º 4 do artigo 1567.º do CC<sup>25</sup>;

- são não ambulatórias as restantes, as obrigações de *dare*, de que é exemplo a prevista no n.º 1 do artigo 1537.º, salvo aquelas, cujos pressupostos materiais se encontrem objetivados na coisa sobre que o direito real incide<sup>26</sup>.

---

<sup>21</sup> Cfr. PINTO, Rui Duarte, Curso de Direitos Reais. 3ª Edição. Lisboa: Editora Principia, 2013, ISBN 9789897161056, p. 23.

<sup>22</sup> Alguns fazem referência a obrigações meramente potenciais e outros a obrigações existentes. Cfr. PINTO, Rui Duarte, *ob. cit.*, p. 23.

<sup>23</sup> Cfr. FERNANDES, Luís A. Carvalho, *ob. cit.*, p. 188.

<sup>24</sup> Cfr. MESQUITA, Manuel Henrique, *ob. cit.*, pp. 299 e ss..

<sup>25</sup> No caso dos encargos das obras relativas às servidões legais de águas, as obras são feitas, por regra, à custa do proprietário do prédio dominante (art. 1567.º n.º1 CC). Auferindo utilidades da servidão, o proprietário do prédio serviente é obrigado a contribuir também (art. 1567 n.º3 CC). Renunciando ao seu direito a favor do proprietário do prédio dominante, exime-se dessa obrigação (art. 1567.º n.º4 CC). Para Manuel Henrique Mesquita, transmitindo-se o direito de propriedade do prédio serviente a obrigação transmite-se também ao adquirente, sendo, por isso, ambulatória.

<sup>26</sup> Por exemplo, no caso de um telhado de um edifício em regime de propriedade horizontal ser danificado por uma intempérie e o administrador do condomínio celebrar um contrato de empreitada que tem por objeto as obras de reparação que é necessário proceder. No caso de,

Ora, nestes termos, atendendo ao facto de as obrigações reais não ambulatorias se autonomizarem quando se verificam os pressupostos que condicionam o respetivo nascimento<sup>27</sup>, seguindo o regime geral das relações obrigacionais, conclui-se que as obrigações reais não ambulatorias, na prática, não deveriam merecer a qualificação de obrigações reais. Sendo o direito real a fonte da obrigação *propter rem*, transmitindo-se o direito real a obrigação acompanhará essa transmissão. Para José Alberto C. Vieira, a transmissão do direito real exonera o transmitente do dever de prestar, passando a ser responsável o adquirente<sup>28</sup>. As obrigações *propter rem* têm, assim, obrigatoriamente a ambulatoriedade como característica<sup>29</sup>.

Em sentido diametralmente oposto, Biondi<sup>30</sup> defende que as obrigações *propter rem* nunca são ambulatorias. Segundo este Autor, ambulatoria “não é a obrigação, mas apenas a possibilidade do seu nascimento. A obrigação surge a cargo de quem for titular do direito no momento em que se verifique a circunstância prevista na lei para o seu nascimento. Mas, uma vez surgida a obrigação, cessa toda a ambulatoriedade; radicada num determinado sujeito, segue o destino de qualquer outra obrigação; transmite-se aos herdeiros, independentemente da transmissão do direito real”.

## 4 – A OBRIGAÇÃO PREVISTA NO ARTIGO 1424º DO CÓDIGO CIVIL

Como decorre do n.º 1 do art. 1424º CC, cada um dos condóminos deve contribuir para as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício<sup>31</sup> e para o pagamento de serviços de interesse comum<sup>32</sup>.

---

antes de os condóminos pagarem a parte que lhes compete no preço da empreitada a executar, um deles vender a fração, a obrigação real será ambulatoria. Cfr. MESQUITA, Manuel Henrique, *ob. cit.*, p. 342.

<sup>27</sup> Cfr. VARELA, Antunes, *ob. cit.*, p.199.

<sup>28</sup> Cfr. VIEIRA, José Alberto C., *ob. cit.*, p. 108.

<sup>29</sup> Para José Alberto C. Vieira, a discussão sobre a ambulatoriedade tem pouco interesse pois as obrigações reais não têm autonomia e não podem ser consideradas isoladamente do conteúdo do direito real em que surgem. Cfr. VIEIRA, José Alberto C., *ob. cit.*, p. 108.

<sup>30</sup> Cfr. BIONDI, *in La servitù*, p. 716 citado por MESQUITA, Manuel Henrique, *ob. cit.*, p.323.

<sup>31</sup> Que serão “as indispensáveis para que estas mantenham a adequada funcionalidade que lhes foi atribuída na concepção do edifício e proporcionem aos condóminos a possibilidade de usufruírem normalmente das suas possibilidades”. Cfr. SEIA, Aragão, Propriedade Horizontal. Coimbra: Almedina, 2002, ISBN 9789724017020, p. 120.

<sup>32</sup> Que serão aqueles que “contribuam para o bem-estar dos condóminos e lhes tornem a vida aprazível no condomínio”. Cfr. SEIA, Aragão, *ob. cit.*, p. 120.

A obrigação de contribuir para as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum é uma típica obrigação *propter rem* decorrente, não de uma relação creditória, mas do estatuto do condomínio<sup>33</sup>.

No art. 1424º CC, faz-se uma distinção entre as coisas ou serviços que são suscetíveis de utilização por todos os condóminos e que estes utilizam ou não, com maior ou menor frequência, e as coisas ou serviços que só servem exclusiva e necessariamente algum ou alguns dos condóminos<sup>34</sup>.

A exigência da comparticipação nas despesas do condomínio é, como exposto, uma obrigação *propter rem*, pois o respectivo sujeito passivo está vinculado não por via de um contrato, mas por ser titular de um determinado direito real<sup>35</sup>.

As regras prescritas pelo art. 1424º CC (nomeadamente as contidas nos números 1 e 3) são supletivas, podendo, por esse facto, ser afastadas, designadamente por disposição em contrário, constante de regulamento ou deliberação avulsa da assembleia de condóminos, contando, no entanto, com a concordância dos condóminos afetados<sup>36</sup>. A propósito do art. 1424º CC, já com a redação introduzida pelo n.º 2 do DL 267/94, de 25 de outubro, escreveu Aragão Seia<sup>37</sup>: *A norma em questão tem carácter supletivo por, no n.º 1, ressaltar disposição em contrário e, no n.º 2, mas agora só quanto às despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum, prever possível acordo em contrário. A diferença de regime de um e de outro inciso reside no modo de aprovação do negócio jurídico. Relativamente à repartição e pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns, o acordo tem de resultar de vontade unânime dos condóminos, consubstanciada em escritura pública ou documento particular autenticado<sup>38</sup>, pois trata-se de modificação do título constitutivo – n.º 1 do art. 1419º*

<sup>33</sup> Cfr. VARELA, Antunes; LIMA, Pires de - Código Civil - Anotado - Volume I. Reimpressão da 4ª Edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2010, ISBN 9789723200379, p. 432; MESQUITA, Manuel Henrique, *ob. cit.*, p. 316.

<sup>34</sup> Cfr. NETO, Abílio, Manual da Propriedade Horizontal. Reimpressão da 4ª Edição. Lisboa: Ediforum, 2015, ISBN 9789898438119, p. 259.

<sup>35</sup> Mas as obrigações reais são verdadeiras relações obrigacionais. Cfr. DUARTE, Rui Pinto, *ob. cit.*, p. 21.

<sup>36</sup> Cfr. Ac. do STJ, 17-04-2007, processo n.º 07B577, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Na opinião de Pires de Lima e Antunes Varela, a “disposição em contrário” só pode ser o título constitutivo da propriedade horizontal ou o acordo posterior de todos os condóminos reduzido a escritura pública nos termos do n.º 1 do art. 1419º CC. Cfr. VARELA, Antunes; LIMA, Pires de, *ob. cit.*, p. 431.

<sup>37</sup> Cfr. SEIA, Aragão, *ob. cit.*, pp. 121 e 122.

<sup>38</sup> Conforme tenha sido constituído por um ou por outro; Se foi constituído por documento particular autenticado, basta através deste último. No entanto, no caso de a Propriedade Horizontal ter sido constituída por escritura pública só poderá ser através de outra escritura, atendendo ao disposto na alínea a do n.º 2 do art. 80º CN.

*A quem deve a Administração do Condomínio exigir o pagamento no caso de aquisição/alienação de frações autónomas mantendo o alienante dívidas para com o Condomínio?*

CC (...). Quanto às despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum, o acordo tem que provir apenas de maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, sem oposição de votantes. Esta deliberação deve conter as despesas a efectuar devidamente especificadas e os critérios que determinaram a sua imputação devidamente justificados, para ser eficaz.

É de salientar o facto de a obrigação pelo pagamento das despesas do condomínio não depender do exercício de alguma atividade ou proveito que o proprietário obtenha com a sua fração<sup>39</sup>. Tratando-se de uma obrigação *propter rem* que decorre automaticamente do estatuto de proprietário, que está adstrito ao seu pagamento, independentemente da utilização que faça do imóvel.

Para custear as despesas de conservação do edifício, estatui o legislador, através do art. 4º do DL 268/94, de 25 de outubro, a obrigatoriedade de constituição de um fundo comum de reserva. Desta forma, paulatinamente, o condomínio vai juntando os valores necessários à indispensável conservação do edifício, ou conjunto de edifícios, se for o caso.

Conferindo maior responsabilidade aos condóminos, no que respeita ao efetivo cumprimento da obrigação prevista no art. 1424º CC ou quaisquer outras resultantes de despesas com a conservação e fruição das partes comuns e a prestação de serviços de interesse comum, consagrou-se, no art. 6º do DL 268/94, de 25 de outubro<sup>40</sup>, uma forma expedita de combate aos condóminos relapsos, conferindo-se força executiva à ata da assembleia de condóminos que fixa o montante das contribuições devidas ao condomínio.

## **5 – A AÇÃO EXECUTIVA POR DÍVIDAS AO CONDOMÍNIO**

Em conformidade com o estatuído no n.º 1 do artigo 6º do Decreto-Lei n.º268/94, de 25 de outubro, as atas de reunião da assembleia de condóminos podem servir de base à execução. Não obstante, este efeito só se verifica nos casos em que tiver sido deliberado o montante exato das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportados pelo condomínio,

<sup>39</sup> Cfr. Ac. da Relação do Porto, 19-11-2007, processo n.º 0755251, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>40</sup> Retomando a solução que havia sido adotada no art. 23º do DL n.º 40333, de 14 de Outubro de 1955.

constituindo título executivo contra o proprietário que deixe de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte. Para valer como título executivo, a ata deverá preencher determinados requisitos.

De forma sumária, podemos identificar dois requisitos fundamentais<sup>41</sup>:

- 1) Da ata deve constar quem deve e a que título;
- 2) A ata deve indicar o valor concreto em dívida ou este deve ser suscetível de ser determinado.

É argumento recorrente, e presente em muitas oposições à execução, o teor das atas da assembleia de condóminos que estão na base das execuções intentadas pelos condomínios contra os condóminos relapsos.

Preceitua o referenciado n.º 1 do artigo 6º do DL 268/94, de 25 de outubro, que a *acta da reunião da assembleia de condóminos que tiver deliberado o montante das contribuições devidas ao condomínio ou quaisquer despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento de serviços de interesse comum, que não devam ser suportadas pelo condomínio, constitui título executivo contra o proprietário que deixe de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte.*

Analisando a letra da lei, surge a dúvida se o título executivo formado é, apenas, contra o proprietário que deixe de pagar ou contra o obrigado no título, sendo ele proprietário ou não. Existem autores que consideram que o legislador se queria referir apenas ao responsável pelas despesas da fração que figure no título, independentemente da responsabilidade pela dívida ser ou não de outrem<sup>42</sup>. Isto acontece porque se separa a questão de se saber quem é o responsável pela dívida da questão de saber contra quem a ata constitui título executivo, quando as mesmas estão intrinsecamente ligadas. Assim, esta interpretação consubstanciaria uma interpretação demasiado restritiva do disposto no referido artigo 6º do DL 268/94, de 25 de outubro, e seria um verdadeiro impedimento ao *busílis* da norma. O diploma em causa foi instituído com o objetivo de tornar mais eficaz o regime da propriedade horizontal, pelo que as duas questões não podem ser analisadas em separado, pois o legislador, ao atribuir força executiva às atas da assembleia de condóminos, quis, propositadamente, facilitar a obtenção de título executivo contra o responsável pelo seu pagamento, sendo este o proprietário do imóvel ou não.

---

<sup>41</sup> À luz do artigo 6º do já citado Decreto-Lei n.º268/94 de 25 de Outubro, a *acta para valer como título executivo terá de conter não só o nome do devedor, mas também o montante em dívida: assim ficará satisfeita a exigência contida no artigo 45º, n.º 1, do Código de Processo Civil – “toda a execução tem por base um título, pelo qual se determinam o fim e os limites da acção executiva”*. Cfr. Ac. do STJ, 10-07-2008, processo n.º 08A1057, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>42</sup> Cfr. RAPOSO, João Vasconcelos, *Manual da Assembleia de condóminos*. Lisboa: Quid Juris, 2011, ISBN 9789727245444, p.88

## 6 – ANÁLISE DOUTRINAL

A obrigação de um condómino contribuir para as despesas do condomínio, estabelecida no n.º 1 do artigo 1424º do Código Civil, é uma típica obrigação *propter rem*, proveniente não de uma relação creditória autónoma, mas do estatuto do condomínio<sup>43</sup>.

Para Manuel Henrique Mesquita<sup>44</sup>, *existe uma communis opinio no sentido de que a obrigação propter rem se transmite sempre para o subadquirente do direito real a cujo estatuto se encontra geneticamente ligado*. Não obstante, o mesmo autor também põe em causa esta ideia, pois considera que esta ambulatoriedade não é uma característica de todas as obrigações *propter rem*. Entende, pois, que existem obrigações em que a ambulatoriedade se impõe, mas, por outro lado, algumas devem considerar-se intransmissíveis por essa ser a melhor solução para harmonizar os vários interesses a que importa conferir tutela adequada.

A maior dificuldade está em saber, concretamente, que tipos de despesas estão em jogo: despesas normais/correntes ou despesas resultantes de reparações estruturais/de grande monta. Ainda se adensa mais a dificuldade no que concerne a estas últimas, perspetivando-as, no caso de venda de frações, se equacionarmos o problema da justiça da solução a encontrar, de forma a se saber se as mesmas devem estar a cargo do alienante ou do adquirente. Resumidamente, trata-se de, perante a situação que se apresenta, podermos chegar à conclusão de a obrigação em causa (pagamento da quota-parte) revestir a característica de ambulatoriedade ou não.

No caso de prestações em atraso, destinadas a custear as despesas habituais do edifício, para Manuel Henrique Mesquita<sup>45</sup> é injusto fazê-las recair sobre o adquirente da fração por duas ordens de razão:

- a) O adquirente não dispõe de qualquer elemento objetivo que revele ou indique a existência de dívidas;
- b) As aludidas prestações representam uma contrapartida de um uso ou fruição (das partes comuns do edifício) que couberam ao alienante e, por isso, só a ele deve competir o respetivo pagamento.

<sup>43</sup> Cfr. VARELA, Antunes; LIMA, Pires de, *ob. cit.*, p. 432.

<sup>44</sup> Cfr. MESQUITA, Manuel Henrique, *ob. cit.*, p. 316.

<sup>45</sup> Cfr. MESQUITA, Manuel Henrique, *ob. cit.*, p. 322.

Sandra Passinhas<sup>46</sup> segue a fundamentação de Manuel Henrique Mesquita, enfatizando o facto de o adquirente da fração autónoma, antes da transmissão, não ter como se certificar da existência ou não de dívidas. Ao abrigo do nº 3 do art. 1º do DL 268/94, de 25 de outubro, o administrador apenas deve facultar as atas aos condóminos e a terceiros titulares de direitos relativos às frações, excluindo-se, deste modo, o terceiro que pretenda adquirir uma fração autónoma<sup>47</sup>.

Para Rui Pinto Duarte<sup>48</sup>, esta discussão em torno do carácter ambulatorio das obrigações *propter rem* mostra-se viciada por alguns fazerem referência a obrigações meramente potenciais e outros a obrigações existentes. Segundo este Autor, as obrigações meramente potenciais transmitem-se<sup>49</sup>. Relativamente às já existentes, defende que é discutível e que, face à falta de elementos na lei, não é uma situação suscetível de uma solução geral. Os critérios apresentados por Manuel Henrique Mesquita quanto à ambulatoriedade das obrigações reais apenas podem ser tomados como indiciários e não mais que isso<sup>50</sup>.

Mais recentemente, Alessandro Natucci<sup>51</sup> não envereda pelo caminho seguido por Manuel Henrique Mesquita, pois inclui, obrigatoriamente, o carácter ambulatorio entre as características das obrigações reais. Segundo Natucci, entende-se por obrigação *propter rem* qualquer obrigação que esteja a cargo de um sujeito, enquanto ele seja proprietário ou titular de um direito real ou ainda simplesmente possuidor de certa coisa, explicitando que ao conceito é, necessariamente, inerente que quem sucede na posição jurídica desse sujeito se torna igualmente obrigado. Neste sentido, obrigatoriamente, o novo proprietário fica adstrito ao cumprimento da obrigação prevista no art. 1424º CC, mesmo que esta seja anterior à aquisição do imóvel.

Para José Alberto C. Vieira a transmissão do direito real implica a transmissão da obrigação real. *Se a fonte da obrigação propter rem é o direito real, o titular*

<sup>46</sup> Cfr. PASSINHAS, Sandra, *ob. cit.*, pp. 319 e ss.

<sup>47</sup> O legislador apenas prevê a possibilidade para os promitentes-compradores.

<sup>48</sup> Cfr. DUARTE, Rui Pinto, *ob. cit.*, p. 24.

<sup>49</sup> Rui Pinto Duarte dá o exemplo da obrigação dos comproprietários contribuírem para as despesas necessárias à conservação da coisa comum, sendo que, na vertente meramente potencial da obrigação (a de contribuir se e quando for necessário), a mesma acompanhará a posição de comproprietário. Cfr. DUARTE, Rui Pinto, *ob. cit.*, p. 24.

<sup>50</sup> Manuel Henrique Mesquita procurando encontrar um critério geral, sugere que:

- Sejam consideradas ambulatorias as obrigações reais de *facere* que imponham ao devedor a prática de actos materiais na coisa objeto do direito real;
- Sejam tendencialmente consideradas ambulatorias todas as demais, nomeadamente a generalidade das obrigações pecuniárias (com exceção das obrigações cujos pressupostos materiais se encontram objetivados na coisa sobre que o direito real incide).

Pelos critérios de Manuel Henrique Mesquita, as obrigações dos condóminos previstas no art. 1424º CC não se transmitem quando a fração se transmite. Cfr. DUARTE, Rui Pinto, *ob. cit.*, p. 24, nota 43.

<sup>51</sup> Citado por DUARTE, Rui Pinto, *ob. cit.* p.23.

A quem deve a Administração do Condomínio exigir o pagamento no caso de aquisição/alienação de frações autónomas mantendo o alienante dívidas para com o Condomínio?

respectivo está investido no dever de a cumprir, mesmo que eventualmente haja adquirido o direito após o vencimento da mesma.<sup>52</sup>

## 7 – ANÁLISE JURISPRUDENCIAL

A jurisprudência portuguesa não tem sido unânime no tratamento dado à questão.

Tem sido constante a dualidade de respostas dadas ao problema da alienação de frações com dívidas ao condomínio. Há acórdãos em que se afirma, perentoriamente, que a responsabilidade por tal pagamento continua a incumbir aos alienantes<sup>53</sup> e acórdãos em sentido diametralmente oposto<sup>54</sup>.

Na essência, a nossa jurisprudência tem afirmado que as obrigações contidas no disposto no art. 1424º CC são obrigações *propter rem*, ou seja, obrigações do titular do direito de propriedade, seguindo, no entanto, duas correntes opostas:

- A primeira tem entendido que, apesar de se tratar de típicas obrigações *propter rem*, não têm uma das suas características definidoras, que é a ambulatoriedade. Comportam as obrigações que decorrem do uso normal do bem, em que o pagamento do condomínio é a contrapartida disso, de forma a fazer face às despesas com a limpeza das partes comuns, manutenção geral e custos de administração. O mesmo não sucede com as obrigações que implicam melhorias, alterações ou reparações, em que é o novo proprietário a tirar proveito delas, mesmo tendo sido o anterior proprietário a deliberar e aprovar as mesmas em assembleia de condóminos;

- A segunda, por seu turno, entende que toda e qualquer obrigação *propter rem* tem como característica a ambulatoriedade. É essa, até, a sua principal característica, a par da sua titularidade ser definida pela titularidade do direito real.

A controvérsia não é recente, daí que, desde cedo, a questão tenha sido submetida à análise dos tribunais na procura de uma solução justa e adequada às situações em causa.

<sup>52</sup> Cfr. VIEIRA, José Alberto C., *ob. cit.*, p. 109.

<sup>53</sup> Cfr. Ac. da Relação do Porto de 16-12-1997, processo n.º 9720870, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); Ac. da Relação do Porto de 09-07-2007, processo n.º 0753550, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>54</sup> Cfr. Ac. da Relação do Porto de 29-04-2004, processo n.º 0431329, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); Ac. da Relação de Guimarães de 17-09-2009, processo n.º 836/04.3 TBVCT.G1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

O proveito é, também, tendo em conta a análise jurisprudencial, um pormenor importante quando se pretende aferir da responsabilidade no pagamento. Nesta senda, acórdãos existem que entendem que *a obrigação de pagamento das despesas de condomínio não se deve transmitir para o novo adquirente de determinada fração, pois não será justo onerar o novo proprietário com uma despesa que teve a sua origem na utilização de um bem – durante um período de tempo diversos – por outra pessoa (o anterior proprietário). O anterior proprietário foi quem fruiu da fração durante o período que originou as despesas em causa pelo que deve ser dele a responsabilidade pelo seu pagamento*<sup>55</sup>.

Por outro lado, outro acórdão em sentido inverso estipula que *todo o condómino sabe que tem de pagar as prestações anuais de condomínio correspondentes à sua fração, às quais anualmente se fixam valores para essa mesma contribuição e de acordo com a permissão da fracção que lhe pertence. É uma obrigação propter rem que decorre automaticamente do estatuto de proprietário, havendo quem a considere uma obrigação de natureza ambulatória, no sentido que segue o próprio prédio. Do mesmo modo, todo o condómino sabe que todas as obras levadas a cabo no edifício de que é dono, relacionadas com a fruição e conservação, são para ser pagas nos termos definidos no art. 1424º do C.C.. Portanto, a sua não utilização da fracção também não serve de causa impeditiva do pagamento dos montantes devidos a título de despesas de condomínio*<sup>56</sup>.

Jurisprudencialmente, importa relevar a questão da responsabilidade pelo pagamento de prestações resultantes da realização de obras, quando estas foram aprovadas pelo alienante da fração, em momento anterior à venda da mesma. Estas despesas, consideradas como despesas extraordinárias, ainda que tenham como finalidade a manutenção ou melhoramento das partes comuns do imóvel constituído em regime de propriedade horizontal, foram aprovadas pelo alienante da fração e assumem o carácter extraordinário, sendo que o seu pagamento não se efetuou aquando da aprovação das obras, mas foi diferido para momento posterior. Ora, esse momento posterior é aquele em que o adquirente da fração já figura como proprietário da mesma. Se, por um lado, as quotas de condomínio se apresentam como custos inerentes à qualidade de proprietário de uma fração de um prédio constituído em regime de propriedade horizontal, por outro lado, as obras acarretam custos que, à partida, não são considerados normais. Isto é *Se é certo que em relação às despesas*

---

<sup>55</sup> Cfr. Ac. da Relação do Porto, de 09-07-2007, processo n.º 0753550, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>56</sup> Cfr. Ac. da Relação do Porto, de 19-11-2007, processo n.º 0755251, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

*A quem deve a Administração do Condomínio exigir o pagamento no caso de aquisição/alienação de frações autónomas mantendo o alienante dívidas para com o Condomínio?*

*de condomínio integradas por prestações ordinárias e de vencimento periódico (normalmente mensal) é de aceitar que a respectiva responsabilidade pelo pagamento passe a pertencer ao novo adquirente da fracção a partir da data da aquisição e em relação a cada uma das prestações vencidas após a mesma (pois estas, naturalmente, são referenciadas a cada momento temporal do seu vencimento e são devidas por quem é o condómino aquando de cada um daqueles momentos temporais), já o mesmo não se pode dizer das despesas de condomínio integradas pelo pagamento de obras de reparação no prédio aprovadas ainda antes da alienação da fracção. O pagamento de tais despesas são da responsabilidade do alienante argumentando que não deve ser imputada ao actual proprietário de determinada fracção autónoma a responsabilidade pelas despesas de condomínio relativas a um período de tempo anterior à sua aquisição, as quais continuam a ser da responsabilidade do anterior proprietário (...) e finalizando que o executado/recorrente não consta como obrigado no título dado à execução consubstanciado pela acta de assembleia de condóminos de 14/7/2002, motivo pelo qual é de reconhecer a sua ilegitimidade para ser demandado com base no mesmo (...) e que (...) não sendo o mesmo devedor da quantia supra referida, não pode o mesmo ser considerado relapso quanto ao seu pagamento<sup>57</sup>.*

No acórdão acabado de citar, estabelece-se a relação entre o sujeito que figura como devedor no título executivo – no caso em apreço, a ata – e o demandado na ação em causa, sendo certo que às obrigações reais não é reconhecida a qualidade ambulatoria e, como tal, a obrigação de pagamento de tais despesas – por si aprovadas – cabe ao alienante da fracção, e não ao adquirente que, à data da deliberação, ainda não era proprietário da fracção autónoma em causa.

No que aos condomínios concerne, as demandas não se têm cingido apenas à responsabilidade por pagamento de quotas em atraso, no caso de alienação da fracção, mas antes abordam também a questão da sua prescrição<sup>58</sup> - que não é menos pertinente, refira-se - bem como a responsabilidade pelo pagamento de despesas extraordinárias aprovadas em assembleia de condóminos em momento anterior ao da alienação da fracção mas cujo pagamento se deferiu<sup>59</sup>.

No que ao prazo de prescrição de pagamento de quotas de condomínio respeita, releva saber qual a correta aplicação da lei: se a norma constante art. 310º, al. g) ou

<sup>57</sup> Cfr. Ac. da Relação do Porto, de 24-10-2011, processo n.º 3361/06.4, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>58</sup> Cfr. Ac. da Relação de Lisboa, de 21-06-2011, processo n.º 7855/07.6, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>59</sup> Cfr. Ac. da Relação do Porto, de 24-10-2011, processo n.º 3361/06.4, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

se a norma constante do art. 309º, ambas do CC. Assim, entre o prazo de 5 anos e o de 20 anos, o Acórdão da Tribunal da Relação de Lisboa, de 21-06-2011<sup>60</sup>, afirmou que no tocante à prescrição, dispõe o art. 298º, nº 1 do C.C., que *Estão sujeitos a prescrição pelo seu não exercício durante o lapso de tempo estabelecido na lei, os direitos que não sejam indisponíveis ou que a lei não declare isentos de prescrição (...) A prescrição consiste, pois, na faculdade de o beneficiário recusar o cumprimento da prestação ou de se opor ao exercício de um direito, decorrido certo prazo (art. 304º, n.º 1 C.C.). O fundamento deste instituto reside, assim, na negligência do titular do direito em exercita-lo durante determinado prazo, fazendo presumir que ele tenha querido renunciar ao direito ou, pelo menos, tornando-o não merecedor da tutela jurídica. No que ao prazo em concreto concerne, invoca que a comparticipação das despesas comuns por parte de cada um dos condóminos que, ao contrário do sustentado pelo apelante, constituem obrigações reais não ambulatórias, sendo prestações periodicamente renováveis (...) Uma prestação diz-se periódica (...) quando, protelando-se no tempo, tem de ser realizada em momentos sucessivos, com espaçamento em regra regular.*

Em suma, segue o douto acórdão a ideia de considerar que o pagamento das quotas de condomínio concretizam prestações periodicamente renováveis e nunca fracionadas e, como tal, o prazo de prescrição a que estão sujeitas não é de 20 anos, mas antes de 5 anos, prazo que, uma vez findo, concede ao devedor a faculdade de se socorrer do regime da prescrição para legitimar o não pagamento das quotas em atraso.

De realçar também, o acórdão proferido em Junho de 2010 pela Relação de Lisboa<sup>61</sup>, que critica assertivamente a interpretação literal das disposições mais dúbias que regem a temática, nomeadamente o disposto no artigo art. 6º do DL 268/94, de 25 de outubro. Existindo dúvidas quanto às expressões contidas na norma, tem de se recorrer ao disposto no artigo 9º do Código Civil, nomeadamente ter em conta o espírito subjacente à lei subjacente à mesma, encontrando as soluções para as questões que se levantam, partindo do princípio de que o legislador pretendeu conferir mais eficácia ao regime da propriedade horizontal e facilitar as relações entre condóminos. Assim, *a aplicação da justiça deve também pautar-se por princípios de prevenção geral: desmotivar a violação das regras (mesmo as do condomínio) pelo exemplo de condenação daqueles que prevaricam (mesmo no condomínio). A*

---

<sup>60</sup> Cfr. Ac. da Relação de Lisboa, de 21-06-2011, processo n.º 7855/07.6, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>61</sup> Cfr. Ac. da Relação de Lisboa, de 22-06-2010, processo n.º 1155/05.3TCLRS.L1-7, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

*A quem deve a Administração do Condomínio exigir o pagamento no caso de aquisição/alienação de frações autónomas mantendo o alienante dívidas para com o Condomínio?*

*credibilidade na justiça, daqueles (condóminos) que pagam (ao tribunal, ao advogado, ao solicitador de execução) um processo e o vêm “arrumado” com uma simples interpretação restritiva da lei, vai certamente ficar ainda mais comprometida. Os pagadores pontuais ver-se-ão tentados a pensar não duas mas muitas mais vezes se pagarão ou não a sua participação para as despesas comuns. Ainda que inconscientemente, são capazes de admitir que “o crime (não pagar) compensa”<sup>62</sup>.*

Não obstante a diversidade de soluções apresentadas e a diversidade da doutrina que as fundamenta, dúvidas não existem quanto à natureza real das obrigações em causa, estando a divergência relacionada com a ambulatoriedade ou não das mesmas.

A análise jurisprudencial revela que os nossos tribunais têm dado uma solução casuística à problemática<sup>63</sup>, motivo pelo que, a par de outros – o mais relevante, a lacuna legal – não seguem as decisões jurisprudenciais um sentido único.

Uniformizar a jurisprudência apresenta-se como uma solução adequada, no entanto, a dúvida relativamente à sua eficácia prevaleceria, pois que apenas o legislador tem ao seu alcance a possibilidade de estipular uma solução eficaz.

## 8 – CONCLUSÕES

As obrigações reais são objeto de controvérsia na doutrina, nomeadamente no que concerne à sua natureza jurídica e, em especial, quanto à sua característica de ambulatoriedade. O devedor, na relação estabelecida, é determinado não pessoalmente (em função da pessoa), mas realmente, ou seja, pela titularidade do direito real sobre a coisa.

As obrigações referidas no art. 1424<sup>o</sup> CC constituem exemplo típico de obrigações *propter rem*. O citado artigo prevê a obrigação de todos os condóminos contribuírem com a sua quota-parte para a conservação e administração das partes comuns. As partes comuns, são uma das características definidoras do regime da

---

<sup>62</sup> Cfr. Ac. da Relação de Lisboa, de 22-06-2010, processo n.º 1155/05.3TCLRS.L1-7, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

<sup>63</sup> ...a ambulatoriedade não é inerente ou característica essencial das obrigações *propter rem*, segundo o Professor Manuel Henriques Mesquita. Ideia que revela a grande preocupação de encontrar solução justa a partir do caso concreto e não partindo de pré-juízos puramente conceituais e desfasados da realidade. Cfr. Ac. da Relação do Porto, de 24-10-2011, processo n.º 3361/06.4, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

...esta obrigação *propter rem*, tem como característica a ambulatoriedade, no sentido de que a transmissão do direito real de cuja natureza a obrigação emerge implica automaticamente a transmissão desta para o novo titular. Cfr. Ac. da Relação de Lisboa, de 02-02-2006, processo n.º 364/2006-6, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Propriedade Horizontal e, por isso, são indissociáveis da titularidade de uma dada fração, pelo que o proprietário desta está adstrito ao cumprimento das obrigações previstas no art. 1424º CC.

Se na resolução da questão objeto deste trabalho, aplicarmos o conceito jurídico de obrigação real, sendo a ambulatoriedade um dos seus traços caracterizadores, como aludido, corre-se o risco de se gerarem consequências pouco razoáveis e justas. A responsabilização do adquirente de uma dada fração pelas despesas com o condomínio em períodos anteriores à transmissão é, na verdade, injusta, mas, no nosso ordenamento jurídico face às disposições legais aplicáveis, deve tal situação acontecer e verificar-se.

Atendendo à natureza jurídica e às características da obrigação em causa, a transmissão da obrigação acontece automaticamente com a transmissão do imóvel. Se a obrigação de pagar as despesas do condomínio é uma obrigação *propter rem*, o obrigado determina-se em função da coisa e não, *intuitu personae*, pelo que dúvidas não podem subsistir quanto a quem deve estar adstrito ao cumprimento da aludida obrigação. Tal como já evidenciado, as diferentes conclusões na doutrina e as diversas decisões jurisprudenciais são fruto duma confusão de conceitos, a que o legislador, obrigatoriamente, tem que pôr fim. Impera a necessidade de uma clarificação por parte deste, introduzindo determinados conceitos nas normas legais aplicáveis.

Independentemente de se considerar que o vendedor pode ser (também) responsabilizado por tal pagamento (nomeadamente ao nível das relações internas – comprador/vendedor), conclui-se que tal responsabilidade impende sobre o comprador, como dono atual da fração, de harmonia com o princípio *propter rem* que caracteriza as obrigações em questão.

Instado a pagar valores em dívida da sua fração, que se tenham vencido em momento anterior à sua aquisição, o novo proprietário pode sempre, ser ressarcido dos danos e prejuízos causados pelo anterior proprietário, recorrendo ao regime da compra e venda de bens onerados (art. 905º e ss. CC), anulando o negócio efetuado e responsabilizando-o, nos termos gerais de direito.

Com efeito, a responsabilização do adquirente por dívidas que poderia eventualmente não conhecer no momento da aquisição, tem um enquadramento perfeito no conceito de “ónus ou limitações que excedam os limites normais inerentes aos direitos da mesma categoria”, presente no art. 905º CC.

A resposta à questão colocada no título deste artigo está longe de ser pacífica, mas, face ao exposto, perfilha-se a seguinte conclusão: no caso da alienação de

frações com dívidas ao condomínio, este, para reaver o seu crédito coercivamente, deve intentar uma ação executiva contra o adquirente da fração em questão, pois estamos perante uma típica obrigação *propter rem* e, por isso, ambulatoria. Só assim se concretiza uma correta interpretação das normas jurídicas e se prevê o equilíbrio das posições de todos os interessados.

## BIBLIOGRAFIA

ALMEIDA, Francisco Manuel Lucas Ferreira de Almeida – *Direito Processual Civil (Volume I)*. Coimbra: Almedina, 2010, ISBN 9789724040523

ANDRÉ, Sónia – *Dívidas ao Condomínio* (Consultado em 18/09/2015). Disponível em [http://www.verbojuridico.net/doutrina/civil/civil\\_dividascondominio.html](http://www.verbojuridico.net/doutrina/civil/civil_dividascondominio.html).

ASCENSÃO, José de Oliveira – *A Tipicidade dos Direitos Reais*. Lisboa: Livraria Petrony, 1968

CHAVES, João Queiroga – *Direitos e Deveres dos Condóminos*. 5ª Edição. Lisboa: Quid Juris, 2015, ISBN 9789727247073

CORDEIRO, António Menezes – *Direitos Reais*. Lisboa: Lex-Edições Jurídicas, 1993, ISBN 9789729495144

FERNANDES, Luís A. Carvalho - *Lições de Direitos Reais*. 6ª Edição. Lisboa: Quid Juris Sociedade Editora, 2009, ISBN 9789727244287

GOMES, Ana Sofia – *Assembleia de Condóminos*. 2ª edição. Lisboa: Quid Juris, 2013, ISBN 9789727246663

GONZÁLEZ, José Alberto R. L. – *Direitos Reais: Introdução*. Lisboa: SPB Editores e Livreiros, 1993, ISBN 9727260829

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – *Direitos Reais*. 5ª edição. Coimbra: Almedina, 2015, ISBN 9789724060668

METELLO, Francisco Cabral – *Condomínio*. Coimbra: Almedina, 2011, ISBN 9789724046549

MESQUITA, Manuel Henrique – *Obrigações Reais e Ónus Reais*. 3ª reimpressão. Coimbra: Almedina, 2003, ISBN 9789724004648

NETO, Abílio – *Manual da Propriedade Horizontal*. Reimpressão da 4ª Edição. Lisboa: Ediforum, 2015, ISBN 9789898438119

PASSINHAS, Sandra - *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*. 2ª Edição, 3ª reimpressão. Coimbra: Almedina, 2009, ISBN 9789724016252

PINTO, Rui Duarte – Curso de Direitos Reais. 3ª Edição. Lisboa: Editora Principia, 2013, ISBN 9789897161056

QUING, Tang Xiau - *Despesas da Administração do Condomínio e as Obrigações Propter Rem* (Consultado em 18/09/2015). Disponível em <http://www.dsaj.gov.mo/macaolaw/pt>

VARELA, Antunes - *Das Obrigações em Geral (Volume I)*. Reimpressão da 10ª Edição. Coimbra: Almedina, 2015 ISBN 9789724013893

VARELA, Antunes; LIMA, Pires de - *Código Civil - Anotado - Volume I*. Reimpressão da 4ª Edição. Coimbra: Coimbra Editora, 2010, ISBN 9789723200379

VIEIRA, José Alberto C. – *Direitos Reais*. Coimbra: Coimbra Editora, 2008 ISBN 9789723215786

RAIMUNDO, Miguel Assis - *Responsabilidade do adquirente de fração autónoma por prestações de condomínio já vencidas*. Cadernos de Direito Privado n.º 26, Abril/Junho 2009

RAPOSO, João Vasconcelos – *Manual da Assembleia de condóminos*. Lisboa: Quid Juris, 2011, ISBN 9789727245444

SEIA, Jorge Alberto Aragão – *Propriedade Horizontal*. Coimbra: Almedina, 2002, ISBN 9789724017020

### **Jurisprudência**

- Ac. do STJ, 10-01-1984, processo n.º071178, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação do Porto, 20-09-1993, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação do Porto, 20-04-1995, processo n.º9340930, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação do Porto, 09-05-1995, processo n.º 9451203, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação do Porto, 05-02-1996, processo n.º 9551110, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação de Lisboa, 20-05-1996, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. do STJ, 18-02-1997, processo n.º96A472, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação do Porto, 16-12-1997, processo n.º9720870, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. do STJ, 03-12-1998, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação do Porto, 11-05-1998, processo n.º9850539, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

*A quem deve a Administração do Condomínio exigir o pagamento no caso de aquisição/alienação de frações autónomas mantendo o alienante dívidas para com o Condomínio?*

- Ac. da Relação do Porto, 26-10-1998, processo n.º9850708, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação do Porto, 14-01-1999, processo n.º9831215, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação do Porto, 25-02-1999 Processo n.º9930102, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação de Coimbra, 29-06-1999, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação do Porto, 14-12-2000, processo n.º 0031241, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação de Coimbra, 20-03-2001, processo n.º 263-2001, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. do STJ, 05-07-2001, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação de Coimbra, 25-09-2001, processo n.º2242/2001, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação de Coimbra, 09-10-2001, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação do Porto, 16-12-2002, processo n.º0251400, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação do Porto, 20-05-2002, processo n.º0250624, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação de Évora, 09-10-2003, processo n.º1402/03-3, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação de Lisboa, 02-03-2004, processo n.º10468/2003-1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação do Porto, 29-04-2004, processo n.º0431329, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. do STJ, 17-04-2007, processo n.º07B577, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação do Porto, 09-07-2007, processo n.º0753550, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação do Porto, 19-11-2007, processo n.º 0755251, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação do Porto, 02-06-2008, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. do STJ, 10-07-2008, processo n.º 08A1057, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação de Guimarães, 17-09-2009, processo n.º836/04.3 TBVCT.G1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. do STJ, 02-03-2010, processo n.º 374/04.4TB RMZ, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

- Ac. da Relação de Lisboa, de 22-06-2010, processo n.º 1155/05.3TCLRS.L1-7, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação do Porto, 20-06-2011, processo n.º 1975/08.7TBPRD-B.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação de Guimarães, 24-10-2013, processo n.º 3812/12.9TBBERG.G1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)
- Ac. da Relação do Porto, 10-03-2014, processo n.º 8930/10.5TBMAI.P1, disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)

Data de submissão do artigo: 22/10/2015

Data de aprovação do artigo: 11/01/2016

Edição e propriedade:

**Universidade Portucalense Cooperativa de Ensino Superior, CRL**

Rua Dr. António Bernardino de Almeida, 541 - 4200-072 Porto

Email: [upt@upt.pt](mailto:upt@upt.pt)