

# Data enia

REVISTA JURÍDICA DIGITAL

**8** JUNHO 2018

A Data Venia é uma revista científico-jurídica em formato digital, tendo por objeto a publicação de doutrina, artigos, estudos, ensaios, teses, pareceres, crítica legislativa e jurisprudencial, apoiando igualmente os trabalhos de *legal research* e de *legal writing*, visando o aprofundamento do conhecimento técnico, a livre e fundamentada discussão de temas inéditos, a partilha de experiências, reflexões e/ou investigação.

As opiniões expressas são da exclusiva responsabilidade dos respectivos autores e não traduzem necessariamente a opinião dos demais autores da *Data Venia* nem da sua administração.

A citação, transcrição ou reprodução dos conteúdos desta revista estão sujeitas ao Código de Direito de Autor e Direitos Conexos.

É proibida a reprodução ou compilação de conteúdos para fins comerciais ou publicitários, sem a expressa e prévia autorização da Administração da Data Venia e dos respectivos Autores

## índice

- DIREITO E PROCESSO CIVIL
- 005** *O ónus de prova na responsabilidade civil médica*  
Luís Filipe Pires de Sousa, Juiz Desembargador
- CONTRATAÇÃO PÚBLICA
- 025** *A alocação dos riscos nas parcerias público-privadas*  
Vitor Hugo Soares Dias, Advogado Estagiário
- DIREITO DOS TRANSPORTES
- 157** *Regulamento (CE) n.º 261/2014 – Direitos dos passageiros de transporte aéreo*  
Renato Grazina, Juiz de Direito
- ORGANIZAÇÃO JUDICIÁRIA
- 195** *As competências do Juiz Presidente do Tribunal de Comarca*  
Luís Miguel Vaz da Fonseca Martins, Juiz de Direito
- DIREITO JUDICIÁRIO CONSTITUCIONAL
- 225** *A natureza constitucional dos Julgados de Paz*  
Joel Timóteo Ramos Pereira, Juiz de Direito
- PROCESSO CONSTITUCIONAL
- 289** *“Ontogenia” da fiscalização abstrata sucessiva*  
Angelina Teixeira, Advogada
- DIREITO DA NACIONALIDADE
- 307** *As alterações de 2015 e 2017 ao regime jurídico da nacionalidade portuguesa*  
António Manuel A.F.X. Beirão, Procurador da República
- DIREITO COMERCIAL E DAS EMPRESAS
- 343** *Contrato de consórcio*  
Hugo da Silva Tavares, Advogado
- DIREITO COMERCIAL E DAS EMPRESAS
- 365** *Responsabilidade pelo pagamento das prestações de condomínio*  
Filipa Moreira Azevedo, Advogada
- RESPONSABILIDADE CIVIL
- 389** *O outro lado do bilhete do espetáculo*  
Angelina Teixeira, Advogada
- DIREITO DAS CONTRAORDENAÇÕES
- 413** *(In)observância dos requisitos da decisão que aplica a coima*  
Filipa Moreira Azevedo, Advogada
- CONTRATAÇÃO PÚBLICA
- 431** *Gestor do contrato: uma mão cheia de deveres*  
Angelina Teixeira, Advogada

# Responsabilidade pelo pagamento das prestações de condomínio

NO CASO DE IMÓVEL DADO EM LOCAÇÃO FINANCEIRA

**Filipa Moreira Azevedo**

Mestre em Direito dos Contratos e da Empresa

Advogada

**Sumário:** Introdução; 1. Contrato de locação financeira – traços gerais; 2. O instituto da propriedade horizontal – concomitância entre dois direitos reais; 3. Círculo de direitos e deveres dos condôminos e a sua proveniência; 4. Teses delineadas quanto à responsabilidade pelo pagamento das prestações do condomínio no caso de imóvel objeto de locação financeira; 4.1 Tese a respeito do locatário; 4.2 Tese a respeito do locador; 4.3 Tese híbrida – a emergência de uma terceira via?; 5. Direito Comparado – convergências e divergências; Conclusão; Referências bibliográficas

A matéria ora considerada foi adquirindo expressão e cultivando a atenção da doutrina e da jurisprudência, particularmente dada a propagação da edificação de imóveis “na vertical” ou “na horizontal” (igualmente designados em banda) constituídos em regime de propriedade horizontal e a proliferação de contratos de locação financeira tendo por objeto frações autônomas.

À vista disso, ostenta-se de capital relevância a questão da responsabilidade pelo pagamento das prestações de condomínio no contexto da celebração de um contrato de locação financeira de fração autônoma. Almeja-se concorrer para uma melhor compreensão sobre a interpretação do art.º 10.º do DL n.º 149/95 de 24 de junho. Bem como, diagnosticar contra quem deve reagir judicialmente a administração do condomínio, no caso de incumprimento no pagamento das

prestações, se apenas contra o locador, somente contra o locatário ou simultaneamente contra os dois.

Na verdade, representa um tema que desencadeia diversas dúvidas aqui e além-fronteiras, às quais o legislador, a doutrina e os tribunais procuram responder.

Posto isto, cerrada a aclaração dos conceitos que o esquadramento deste tema envolve, ostenta-se de essencial conveniência dar enfoque a: uma sucinta abordagem sobre o regime e natureza jurídica do contrato de locação financeira; a propriedade horizontal – convivência do direito de propriedade e de contitularidade; partes comuns – fonte de direitos e deveres; confluindo nas teses que se traçam a propósito deste tema central, mencionando doutrina e jurisprudência, urdindo-se, ao longo do mesmo, observações de feição crítica, não olvidando as convergências e divergências a este respeito à luz do direito comparado.

## 1. Contrato de locação financeira – traços gerais

Não poderíamos inaugurar o presente artigo sem efetuar uma passageira “incursão” pelo universo dos contratos, traçando como primordial destino – o contrato de locação financeira.

Conquanto, porque em relação a este muito haveria a narrar, não nos devanaremos nos seus caminhos por que ondulantes e abaulados, optamos por imprimir esforços na perspetiva de deslindar alguns enigmas que o mesmo dissimula – a responsabilidade pelo pagamento das prestações do condomínio no caso de imóvel dado em locação financeira. Antes de mais, de sublinhar a origem do contrato de locação financeira, o qual desponta no século XIX nos Estados Unidos da América por volta do ano de 1936, através de uma cadeia de supermercados, a *Safeway Stores Inc.*<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> A qual alienou um imóvel pertencente aos seus supermercados a um grupo de investidores, que por sua vez o cede em *lease*. No entanto, apenas em 1952, irrompe nos EUA a primeira

No que respeita ao seu regime jurídico, presentemente encontram-se em vigor o DL n.º 72/95 de 15 de abril que regulamenta a atividade das sociedades de locação financeira, o DL n.º 149/95 de 24 de junho, que versa sobre o contrato de locação financeira (com as alterações instituídas pelos DL n.º 265/97 de 2 de outubro, DL n.º 285/2001 de 3 de novembro e DL n.º 30/2008 de 25 de fevereiro) e o DL n.º 186/2002 de 21 de agosto, que institui as instituições financeiras de crédito.

Já no que concerne à sua definição MENEZES CORDEIRO caracteriza-o como “[...] o contrato pelo qual uma entidade – o locador financeiro – concede a outra – o locatário financeiro – o gozo temporário de uma coisa corpórea, adquirida, para o efeito, pelo próprio locador, a um terceiro, por indicação do locatário[...]”<sup>2</sup>.

Consequentemente, podemos corporifica-lo como um negócio jurídico bilateral ou sinalagmático, revestindo a natureza jurídica de contrato, oneroso, nominado e temporário.

O ilustre autor GRAVATO MORAIS qualifica o contrato de locação financeira como um contrato de crédito ao consumo, o qual admite que o locador e o locatário se localizam em domínios jurídicos diferentes, detendo no plano económico extrema relevância em virtude do financiamento da aquisição de bens, ao mesmo tempo que arquiteta um regime jurídico que pretende incutir ónus e riscos que, no genuíno raciocínio do direito de propriedade, errada ou defeituosamente se conceberiam<sup>3</sup>.

---

sociedade financeira cujo objeto é o *leasing*: a *United States Corporation*. A sua manifestação em Portugal surge mais tardiamente, apenas em 1979, bem como as primeiras legislações sobre a matéria: DL n.º 135/79 de 18 de maio e DL n.º 171/79 de 6 de junho.

<sup>2</sup> *Vd.* A. MENEZES CORDEIRO, *Manual de Direito Bancário*, 4.ª ed., Coimbra, Almedina, 2010, p. 550.

<sup>3</sup> FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, «Locação Financeira e Desconformidade da Coisa com o Contrato», in *Scientia Iuridica*, tomo LIV, n.º 304, 2005, pp. 697-731 ao invés JOSÉ A. ENGRÁCIA ANTUNES, materializa-o como um contrato de financiamento, *cfr.* *Direito dos Contratos Comerciais*, Coimbra, Almedina, 2009, p. 516.

A partir de então, vamos procurar debruçar-nos sobre o regime da propriedade horizontal, bem como sobre a “arrumação” das várias teses que se desenham a propósito do tema que nos propusemos tratar, procurando “desatilhar alguns nós” a esse respeito.

## **2. O instituto da propriedade horizontal – concomitância entre dois direitos reais?**

Ao longo dos anos, assistiu-se ao enraizamento do conceito de propriedade horizontal, o qual sendo vetusto, não se afigura perpetuamente com a mesma aparência. Efetivamente, as variações sociais, económico-financeiras, contribuem para a transfiguração deste conceito, obrigando-o a moldar-se às realidades hodiernas<sup>4</sup>. Contudo, é incontestável, a agitação e sublevação provocadas pela propriedade horizontal na esfera das edificações, na medida em que viabilizou construções a preços competitivos, abrindo portas à faculdade de aquisição por estruturas sociais economicamente mais vultuosas.

O regime da propriedade horizontal teve a sua consagração primitiva no sistema jurídico português, sob o DL n.º 40333 de 14 de outubro de 1955<sup>5</sup>, regulamentação aprimorada pela aparição do Código Civil de 1966, o qual veio conter sistematicamente este regime nos artigos 1414.º a 1438.º, sob o capítulo VI, título II, livro III.

---

<sup>4</sup> Com efeito, esta figura assumiu essencial magnitude principalmente logo a seguir à I Guerra Mundial, isto é, no desenvolvimento do séc. XX, em virtude da carestia de habitações, colaborando para o reconhecimento e integração deste instituto nos vários sistemas jurídicos. Outros fatores como as prodigiosas convergências demográficas, exiguidade do solo, prosperidade industrial, competiram para que as cidades florescessem na orientação vertical.

<sup>5</sup> A Câmara corporativa anotou no parecer sobre o regulamento da propriedade horizontal “A propriedade horizontal é, por conseguinte, a propriedade exclusiva duma habitação integrada num edifício comum, o direito de cada condómino em conjunto é o direito sobre um prédio, portanto, sobre uma coisa imobiliária, e como tal é tratado unitariamente pela lei; mas o objecto em que incide é misto – é constituído por uma habitação exclusiva, que é o principal, e por coisas comuns, que são o acessório”.

Tal depuramento resulta do sentimento de que cumpre ao Direito escoltar o progresso social, cultural, económico e financeiro, materializando alterações legislativas que se adequem às reivindicações e necessidades da sociedade atual, dado que é impraticável concebermos uma sociedade sem Direito *ubi societas ibi jus*.

Isto posto, atesta-se que a propriedade horizontal contém particularidades tão intrínsecas que a tornam um instituto jurídico ímpar, uma vez que, procedendo à análise da legislação vigente, se constata a ausência de uma noção determinada de propriedade horizontal. Porém, realizando uma interpretação articulada das normas dos artigos 1414.º, 1415.º e 1420.º do CC, chegamos à conclusão de que um prédio dividido em frações, nomeadamente, andares, garagens ou apartamentos, cujos registos são efetuados individualmente, contanto que cada fração possua uma saída autónoma e distinta para uma parte comum do prédio, se considera o mesmo constituído em propriedade horizontal. Assim, no ensinamento de MENEZES CORDEIRO propriedade horizontal constituirá a “[...] situação jurídica que se verifica quando as fracções autónomas que acompanham um edifício estejam na titularidade de pessoas diversas”<sup>6</sup>.

Na lição de HENRIQUE MESQUITA e ABÍLIO NETO a propriedade horizontal aglomera dois direitos reais distintos, um de propriedade individual, no que alude às frações autónomas, e outro de compropriedade, no que respeita às partes comuns mencionadas no art.º 1421.º do CC. Na senda dos ilustres autores indicados, vislumbra-se que uma das singularidades desta figura se traduzirá no facto do primeiro direito real citado poder de alguma maneira ser condensado pelo segundo direito real, bem como pelas relações de vizinhança (considerando a contiguidade das frações).

Isto porque, o direito de propriedade de cada condómino sofre algumas restrições, fruto de imposições legais pelo facto desse direito se achar inserido num prédio mesclado por diferentes frações concernentes a vários proprietários e

---

<sup>6</sup> A. MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, Lisboa, Lex, 1993, (reimpressão de 1979), p. 634.

onde os mesmos têm de partilhar as partes comuns<sup>7</sup>. Na prática, o direito de propriedade singular e o direito de compropriedade de cada um dos condóminos tem de saber conviver, ajustando-se um ao outro e pelejando pelo seu respetivo lugar.

### 3. Círculo de direitos e deveres dos condóminos e a sua proveniência

Previamente à exposição da temática sobre o elenco de direitos e deveres dos condóminos e a sua origem, será útil esclarecer dois conceitos fundamentais – condomínio e condómino.

Desta forma, denomina-se Condomínio um conjunto de pessoas comproprietárias de um bem materialmente unitário ou com organização indivisível, apesar disso, cada um desses comproprietários conserva um grupo de direitos privatísticos. Em contrapartida, condómino será o titular pleno do direito de propriedade da fração que adquiriu, ao mesmo tempo que é comproprietário das partes comuns do prédio.

Logo, para compreendermos o alcance do conceito “partes comuns” devemos analisar o consagrado no art.º 1421.º do CC. Desse modo, em virtude da existência das partes comuns, a lei faz corresponder a cada condómino um circuito de direitos e deveres de acordo com o preceituado nos artigos 1420.º e 1421.º a 1428.º do CC. Portanto, assiste ao condómino o direito de uso e fruição da sua fração autónoma, tal como das partes comuns do edifício. Além do mais, possui o direito de participação, discussão e votação dos assuntos a serem tratados e deliberados nas assembleias gerais.

---

<sup>7</sup> Esta perceção provém da interpretação do art.º 1420.º, n.º 2 do CC o qual consagra “O conjunto dos dois direitos é incidível; 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”, prevendo desta forma o acoplamento do direito de propriedade e o de compropriedade, através do princípio da incidibilidade e do nexo de acessoriedade. *Vd. ABÍLIO NETO, Manual da Propriedade Horizontal, 4ª edição (reformulada), Lisboa, Ediforum Edições Jurídicas, 2015, passim e HENRIQUE MESQUITA, «A Propriedade Horizontal no Código Civil Português», in RDES, ano XXIII, n.º 1 a 4, junho-dezembro, 1976, passim.*



Nesta sequência, o dever precípua do condómino consiste na comparticipação nas “[...] despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício<sup>8</sup> e ao pagamento de serviços de interesse comum<sup>9</sup> são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções”, consagrados no art.º 1424.º, n.º 1 do CC<sup>10</sup>.

#### **4. Teses delineadas quanto à responsabilidade pelo pagamento das prestações do condomínio no caso de imóvel objeto de locação financeira**

Pois bem, neste âmbito assiste-se ao despontar de algumas vicissitudes, especificamente na hipótese de nenhum dos sujeitos da relação jurídica tecida pelo contrato de locação financeira pagar as prestações do condomínio no caso de imóvel dado em locação financeira. Este tema gera alguma controvérsia, não obstante da observação do disposto no art.º 10.º do DL n.º 149/95 de 24 de junho, se apresentar como pacífico recair sobre o locatário a responsabilidade pelo pagamento das despesas com o condomínio.

Todavia, se porventura esse pagamento não for realizado pelo locatário, ficará o condomínio desprotegido? Ao invés, poderá a administração de condomínio reagir contra o locatário, conforme vaticinado no art.º 10.º do supracitado DL, na qualidade de proprietário económico ou terá de propor ação judicial contra o locador, de acordo com o previsto no art.º 1424.º do CC, por envergar as suas vestes de proprietário jurídico, ou conjecturando uma terceira possibilidade, contra os dois sujeitos simultaneamente? É a este conjunto de questões que procuraremos dar resposta, tentando articular o regime jurídico da

---

<sup>8</sup> Neste circuito integram-se as despesas com a limpeza, conservação, reparação das partes comuns do prédio.

<sup>9</sup> Nesta órbita compreendem-se as despesas com administração do condomínio, porteiro, contratos de fornecimento de água e eletricidade.

<sup>10</sup> “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”.

locação financeira com o regime da propriedade horizontal, nomeadamente o art.º 1424.º do CC.

#### 4.1. *Tese a respeito do locatário*

Esta corrente maioritária quer na jurisprudência, quer na doutrina, como mais adiante veremos, sustenta que o condomínio pode exigir o pagamento das prestações ao locatário, seja pela via extrajudicial, seja pela judicial.

Em boa verdade, URBANO DIAS alude que é o locatário que detém o gozo do bem objeto de locação financeira, bem como das partes comuns do prédio onde essa fracção se insere, constituindo o seu proprietário económico, pelo que será este o condómino e não o locador<sup>11</sup>.

É esta linha de raciocínio seguida pelo Ac. do TRL de 15 de março de 2012, o qual dispõe o locatário no mesmo plano que os restantes condóminos, aduzindo para tal argumentos que confinam com a escolha do bem, assunção de riscos inerentes à utilização e perecimento do bem, o dever de conservação e reparação, a avocação de direitos exclusivos de um proprietário pleno, conforme vertido nos art.º 13.º, 14.º e 15.º do DL susodito, sustentando “[...] que sob o ponto de vista económico-financeiro, o locatário tem uma “verdadeira” “propriedade útil” do bem”<sup>12</sup>. No mesmo sentido decide o Ac. do STJ de 10 de julho de 2008, “[...] por via do regime-regra consagrado no artigo 1424º do Código Civil é ao locatário financeiro que compete o pagamento da quota-parte devida pela fracção que ocupa, em homenagem ao preceituado no artigo 10º, nº 1, alínea b) do Decreto-Lei nº 149/95, de 24 de Junho, na redacção dada pelo Decreto-Lei nº 265/97, de 2 de Outubro”<sup>13</sup> e ainda o Ac. do STJ de 06 de

---

<sup>11</sup> JOSÉ URBANO DIAS, «Propriedade Horizontal: despesas inerentes ao uso e conservação no caso de locação financeira», in *O Direito*, ano 141, Coimbra, Almedina, 2009, p. 1036.

<sup>12</sup> Ver Ac. do TRL de 15/03/2012, proc. n.º 1175/11.9TVLSB.L1-8, Relatora Amélia Ameixoeira, disponível in *www.dgsi.pt*, [consult. 2018-03-09].

<sup>13</sup> *Vd.* Ac. do STJ de 10/07/2008, proc. n.º 08A1057, Relator Urbano Dias, disponível in *www.dgsi.pt*, [consult. 2018-03-09].

novembro de 2008, “[...] estando uma fracção autónoma dada em locação financeira, é do locatário financeiro que o condomínio deve exigir o pagamento dos “encargos condominiais” respectivos: o estatuto do locatário financeiro é, em tudo, idêntico ao de qualquer condómino, sendo sobre ele, e não sobre o locador, que impende a responsabilidade por esse pagamento”<sup>14</sup>. Na mesma dinâmica decide o STJ no Ac. de 02 de março de 2010, “[...] sendo traço comum da locação financeira, mobiliária e imobiliária, a fruição onerosa e temporária de um bem, o legislador quis colocar a cargo do locatário de fracção autónoma o pagamento das despesas comuns do edifício e os serviços de interesse comum, certamente em homenagem à vocação do tipo contratual, que visa o financiamento do locatário”<sup>15</sup>.

Há autores que defendem que a transmissão do direito de propriedade, fomenta a transferência do complexo de direitos e deveres por ele contido, classificando a obrigação de concorrer para as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício consagradas no art.º 1424.º do CC<sup>16</sup> como tipicamente *propter rem*. Nas palavras de MENEZES CORDEIRO, a obrigação

---

<sup>14</sup> Cfr. Ac. do STJ de 06/11/2008, proc. n.º 08B2623, Relator Santos Bernardino, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), [consult. 2018-03-09].

<sup>15</sup> Consultar Ac. do STJ de 02/03/2010, proc. n.º 5662/07.5YYPRT-A.S1, Relator Fonseca Ramos, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), [consult. 2018-03-09].

<sup>16</sup> Há autores e entendimentos jurisprudenciais os quais sustentam que este normativo tem como finalidade estipular “a regra da partilha dos encargos comuns entre os condóminos, no pressuposto de que são estes, enquanto comproprietários das partes comuns, os responsáveis por esses encargos” in Ac. do STJ de 06/11/2008 supracitado. Nessa medida, o art.º 1424.º do CC não tenciona contrapor o preceituado no art.º 10.º, n.º1, al.ª b) do DL n.º 149/95 de 24 de junho, simplesmente ambos os normativos destinam-se a regular diferentes temáticas. Ambos os preceitos, possuem eficácia *erga omnes*, contudo, sempre que o primeiro entre em conflito com o segundo, será este último a prevalecer, por deter um carácter especial (*lex specialis derogat legi generali*). Desse jeito, à luz desta conceção a obrigação pelo pagamento das prestações de condomínio recairia sobre o locatário. Convicção exacerbada pela indispensabilidade de registo do contrato de locação financeira, nos termos do art.º 3.º, n.º 5 do DL n.º 149/95 de 24 de junho, através do qual será possível ao condomínio tomar conhecimento da existência do contrato de locação financeira, e dessa forma saber quem é o responsável pelo pagamento das prestações. Não partilha deste raciocínio FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, referindo que “[...] do registo da locação financeira, o condomínio fica tão só a conhecer que é admissível a penhora da expectativa de aquisição do bem [...]”, cfr. *Manual da Locação Financeira*, Coimbra, Almedina, 2011, p. 127.

*propter rem* é “[...] aquela cujo sujeito passivo (o devedor) é determinado não pessoalmente (*intuitu personae*), mas realmente, isto é, determinado por ser titular de um determinado direito real sobre a coisa”<sup>17</sup>.

De facto, uma das qualidades da obrigação *propter rem* é a ambulatoriedade<sup>18</sup>, na prática o titular do direito real é decisivo para definir quem é o devedor. Apesar disso, e convocando novamente o Ac. do STJ de 02 de março de 2010<sup>19</sup>, estas obrigações *propter rem* porque excepcionais devem atender ao tipo contratual em causa e ao escopo económico por ele pretendido. Na realidade, é de importância significativa indagar se a obrigação de pagamento das despesas relativas às partes comuns, constituindo, via de regra, uma obrigação real intrínseca ao titular do direito de propriedade, pode dele ser “desamarrada” e imputada a quem do bem retire benefício. O aresto equipara ainda a posição do locatário ao arrendatário vinculístico, no que respeita ao uso e fruição do bem acrescentando que “[...] e sendo certo que até no arrendamento pode o arrendatário convencionalmente arcar com as despesas de condomínio, não é cabido considerar-se como não ambulatoria a obrigação de pagamento das despesas condominiais, para as fazer recair sobre o locador financeiro, que não é o “dono económico” do imóvel, nem beneficia de qualquer vantagem directa

---

<sup>17</sup> A. MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais, ob. cit.*, pp. 366 e 367.

<sup>18</sup> Característica projetada por FERRINI, o qual apadrinhava a ambulatoriedade plena, ao contrário de BIONDI, o qual pelejava pela não ambulatoriedade sem ressalvas, ambas as teorias censuradas por HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra, Almedina, 1990, pp. 316-326, o qual defende que nenhuma dessas teorias pode ser perspectivada de forma absolutizadora, pois que “[...] se há obrigações em que a ambulatoriedade se impõe, outras existem, pelo contrário, que devem considerar-se intransmissíveis [...]”, devendo ponderar-se os interesses em causa, sob pena de conduzir a resultados injustos. Nesta aceção ALMEIDA COSTA, *Direito Das Obrigações*, 9ª edição, Coimbra, Almedina, 2001, pp.84 e 576; GALVÃO TELLES, *Direito das Obrigações*, 7ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2010, p.12; HENRIQUE MESQUITA, *Direitos Reais, Sumários das Lições ao Curso de 1966-1967*, Coimbra (policopiado), p. 261; PENHA GONÇALVES afirma que “[...] essas obrigações se abjugam do direito real ao qual se achavam agregadas, designando-se de não ambulatorias, sem que por causa disso deixem de ser consideradas obrigações *propter rem*”, cfr. *Curso de Direitos Reais*, 2ª ed., Lisboa, SPB – Editores e Livreiros Lda., 1993, p. 132.

<sup>19</sup> *Vd.* Ac. do STJ de 02/03/2010, proc. n.º 5662/07.5YYPRT-A.S1, Relator Fonseca Ramos, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), [consult. 2018-03-10].

inerente à respectiva fruição”. Pugna, por isso, a referida decisão judicial pelo carácter ambulatorio da obrigação, fazendo-a recair na esfera jurídica do locatário financeiro, por ser este o “proprietário económico” do bem<sup>20</sup>.

Dos argumentos aduzidos pela tese em análise, para além dos já ostentados: a ambulatoriedade, a prevalência do art.º 10.º, n.º 1, al.ª b) do DL n.º 149/95 de 24 de junho, sobre o art.º 1424.º do CC e a obrigatoriedade do registo do contrato de locação financeira<sup>21</sup>, encontra-se um outro que se prende com o catálogo dos direitos e deveres do locatário. Ora, da esfera das obrigações podemos constatar: o dever de conservação e reparação do bem impende sobre o locatário, bem como o risco pelo seu perecimento corre por sua conta. Ao locador cumpre tão-só entregar o bem cedendo o seu gozo, de acordo com o art.º 9.º, n.º 1, alíneas a), b) e c) do DL n.º 149/95 de 24 de junho<sup>22</sup>. Destarte, os defensores desta tese depreendem desse normativo que se essa constitui uma obrigação única, não poderão ser imputáveis ao locador, outras aí não previstas. A acrescer a todos estes considerandos, os vindicativos desta tese invocam o estatuído no art.º 10.º, n.º 1, al.ª b) do DL n.º 149/95 de 24 de junho, cabendo ao locatário o pagamento das prestações de condomínio<sup>23</sup>. Se em relação aos

---

<sup>20</sup> No mesmo sentido *vd.* Ac. do STJ de 06/11/2008, proc. n.º 08B2623, Relator Santos Bernardino, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) o locatário “[...] exerce um domínio sobre o bem, em termos de praticamente excluir o proprietário jurídico [...]”; Ac. do TRL de 03/11/2011, proc. n.º 3160/09.1TBALM-A.L1-6, Relator Olindo Geraldes, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) “[...] o direito de propriedade que subsiste na titularidade do locador serve, assim, apenas para garantir o seu direito de crédito, estando as restantes utilidades do bem ao serviço do locatário [...]”; Ac. do TRL de 02/02/2006, proc. n.º 364/2006-6, Relator Pereira Rodrigues, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) “[...] 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”. [Todos os arestos susoditos consultados em 2018-03-10].

<sup>21</sup> Plasmado na nota de rodapé 9.

<sup>22</sup> Ac. do TRL de 15/03/2012, proc. n.º 1175/11.9TVLSB.L1-8, Relatora Amélia Ameixoeira, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), [consult. 2018-03-10].

<sup>23</sup> A favor consultar Ac. do TRL de 06/04/2017, proc. n.º 5094/14.9YYLSB-AL1.6, Relatora Francisca Mendes; Ac. do TRP de 07/06/2016, proc. n.º 2719/14.0YYPR-T-A.P1, Relator José Carvalho; Ac. do TRL de 27/02/2014, proc. n.º 4347/11.2TBSXL-A.L1-6, Relator Tomé Ramião; Ac. do TRE de 10/04/2014, proc. n.º 2234/12.6TBLL-E-A.E1, Relator Maria Alexandra Santos; Ac. do TRP de 13/03/2014, proc. n.º 363/13.8TBMAI-A.P1, Relator Teles de Menezes; Ac. do TRP de 29/05/2014, proc. n.º 3771/12.8TBVLG-A.P1, Relator José Amaral; Ac. do TRL de

deveres que incumbem ao locatário, os apologistas desta corrente não têm quaisquer dúvidas, alicerçando o seu raciocínio de que é a este sujeito que cabe o pagamento das despesas condominiais. O mesmo já não se pode dizer quanto aos direitos, nomeadamente, o de participar e votar nas assembleias de condomínio, e posteriormente o de impugnar deliberações, que vêm estipulados no art.º 10.º, n.º 2, al.ª e) do DL n.º 149/95 de 24 de junho, os quais apesar de competirem ao locador, pode o locatário lançar-lhes mão<sup>24</sup>.

A agregar-se a todas as premissas supramencionadas, deparamo-nos com outra que se prende com o desinteresse do locador pelo bem dado em locação financeira. De acordo com o mesmo, a obrigação pelo pagamento das prestações de condomínio constituirá um penoso inconveniente para o locador, o qual não terá interesse em sustentar. Pelo que, o locador apenas terá um interesse económico e não no bem objeto de locação, ao contrário do que sucede com o locatário, pelo que será sobre ele que recairá a obrigação de suportar as despesas condominiais.

O último fundamento arrazoado relaciona-se com a natureza do locatário financeiro, descrita como “proprietário económico”, em contraposição com a do locador como “proprietário jurídico”. Na prática, o locatário age como se de um

---

03/11/2011, proc. n.º 3160/09.1TBALM-A.L1-6, Relator Olindo Galdes; Ac. do TRL de 27/02/2014, proc. n.º 4347/11.2TBSXL-A.L1-6, Relator Tomé Ramião; Ac. do STJ de 02/03/2010, proc. n.º 5662/07.5YYPRT-A.S1, Relator Fonseca Ramos; Ac. do STJ de 06/11/2008, proc. n.º 08B2623, Relator Santos Bernardino; Ac. do TRL de 15/03/2012, proc. n.º 1175/11.9TVLSB.L1-8, Relator a Amélia Ameixoeira; Ac. do STJ de 10/07/2008, proc. n.º 08A1057, Relator Urbano Dias; todos os arestos citados encontram-se disponíveis in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), [consult. 2018-03-11]; Sentença Julgado de Paz de 05/04/2013, proc. n.º 251/2012-JP, consultável in <http://www.dgsi.pt/cajpb.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5192262cc6f2461680257d47004e6bd?OpenDocument>, [consult. 2018-03-11].

<sup>24</sup> Alvitre a favor da impugnação das deliberações por parte do locatário por ser o verdadeiro condómino *vd.* JOSÉ URBANO DIAS, «Propriedade Horizontal: despesas inerentes ao uso e conservação no caso de locação financeira», *ob. cit.*, p. 1048; Ac. do TRP de 23/02/2012, proc. n.º 5564/10.8TBMETS.P1, Relatora Deolinda Varão ; contra esta aceção ver Ac. do TRP de 26/10/2006, proc. n.º 0635535, Relator Fernando Baptista e Ac. do STJ de 24/06/2008, proc. n.º 08A1755, Relator Moreira Camilo. Todos os acórdãos disponíveis in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), [consult. 2018-03-12].

verdadeiro proprietário se tratasse, a questão é que não o é em termos oficiais. Para URBANO DIAS o locatário tem a natureza de “[...] um proprietário que, logo *ab initio*, onerou a fracção, com hipoteca, constituída a favor do mutuante”<sup>25</sup>.

Não partilhamos inteiramente do mesmo raciocínio, uma vez que os silogismos formulados por esta tese acobertam alguma vulnerabilidade e são potenciadores de injustiças por se firmarem em noções algo abstratas. Se, por um lado, se concorda em fazer recair a responsabilidade pelo pagamento das prestações de condomínio sobre quem vai usufruir das partes comuns, isto é, o locatário, por outro lado, não se pode aceitar que ao condomínio fique vedada a possibilidade de ver instaurada ação judicial contra o locador, constituindo este o verdadeiro proprietário do bem dado em locação financeira. Realmente, atendendo aos interesses em confronto, nunca poderá o condomínio ver diminuído o seu campo de ação no momento em que pretender cobrar as prestações relativas às despesas comuns.

#### 4.2. Tese a respeito do locador

A corrente que advoga a responsabilidade do locador pelo pagamento das despesas comuns é sem dúvida a minoritária em sede jurisprudencial e doutrinal<sup>26</sup>.

---

<sup>25</sup> JOSÉ URBANO DIAS, «Propriedade Horizontal: despesas inerentes ao uso e conservação no caso de locação financeira», *ob. cit.*, p. 1036 e ss. Pensamento diverso tem FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, este ilustre autor entende que existem discrepâncias entre o proprietário de um imóvel hipotecado e locatário: o primeiro assume-se como um proprietário pleno, podendo dispor do bem, embora impendendo sobre o mesmo um ónus. O segundo detém um direito de propriedade económico, não tendo a faculdade de dispor do bem. Além disso, sendo praticável a penhora do bem hipotecado, tal não se afigura possível no caso de contrato de locação financeira, já que somente será facultada a penhora da expectativa da aquisição, *vd. Manual da Locação Financeira, ob. cit.*, pp. 126 e ss.

<sup>26</sup> *Vd.* Ac. do TRL de 27/06/2006, proc. n.º 4035/2006-7, Relator Pimentel Marcos, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); Sentença Julgado de Paz de Setúbal de 30/06/2014, proc. n.º 156/2014-JP, disponível in <http://www.dgsi.pt/cajp.nsf/954fd0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/8ace1ca5674034cc80257e190049a931>

Desta forma, a presente tese convoca argumentos de múltiplas índoles: as obrigações espelhadas no art.º 1424.º do CC são tipicamente obrigações *propter rem*; o art.º 1.º, n.º 2 do DL n.º 268/94 de 25 de outubro; o art.º 6.º do mesmo diploma; a eficácia *inter partes* do contrato de locação financeira; o locador na qualidade de proprietário jurídico e o seu interesse.

Começando por analisar o primeiro, HENRIQUE MESQUITA confirma que a obrigação consignada no art.º 1424.º do CC é de natureza *propter rem*<sup>27</sup>. Na esteira de ABÍLIO NETO, essa obrigação não emerge de um contrato “[...] mas da natureza real do instituto da propriedade horizontal”<sup>28</sup>. *Id est*, a responsabilidade pelo pagamento das despesas comuns que recai sobre o locador existe quer este se sirva do bem, quer não o utilize, e autonomamente de ter concedido o gozo a outrem durante o tempo em que subsistir como titular do direito de propriedade.

Neste sentido afiança o Ac. do TRP de 27 de setembro de 2012 “[...] um estatuto de natureza real, porque é dotado de eficácia *erga omnes*, não pode aplicar-se a relações de natureza obrigacional que produzem apenas efeitos *inter partes*, não devendo os terceiros ser atingidos, sem o seu consentimento, pelo regime estabelecido por uma relação de cariz meramente obrigacional”<sup>29</sup>.

Acresce que, esta tese ao contrário da anterior prevê que o art.º 10.º, n.º 1, al.ª b) do DL n.º 149/95 de 24 de junho, tem uma eficácia puramente *inter partes* (locador e locatário), não produzindo efeitos para o condomínio, pelo que por essa ordem de ideias, este último deverá invocar o art.º 1424.º do CC na hora de exigir o pagamento pelas despesas condominiais. Aliás, de acordo com o art.º 1424.º do CC incumbirá ao locador fazer face a essas despesas.

---

<sup>29</sup> *OpenDocument*; Ac. do STJ de 19/03/2002, proc. n.º 01A3861, Relator Alípio Calheiros, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), [Todas as decisões referidas foram consultadas em 2018-03-12].

<sup>27</sup> HENRIQUE MESQUITA, «A Propriedade Horizontal no Código Civil Português», in *RDES*, ano XXIII, n.º 1 a 4, junho-dezembro, 1976, p. 130.

<sup>28</sup> ABÍLIO NETO, *Código Civil Anotado*, Lisboa, Ediforum, Edições Jurídicas Lda., 2004, p. 1380.

<sup>29</sup> *Vd.* Ac. do TRP de 27/09/2012, proc. n.º 2414/09.1TBPVZ.P1, Relator Amaral Ferreira, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), [consult. 2018-03-13].



Quanto ao segundo considerando, se examinarmos o preceituado no art.º 1º, n.º 2 do DL n.º 268/94 de 25 de outubro, verificamos que o mesmo refere: “As deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções”. Ora, condómino será o proprietário do imóvel, o terceiro titular de direitos relativos às fracções constituirá no caso ora ponderado, o locatário. Pois bem, o que o DL citado profetiza e acautela é que na hipótese de um terceiro, utilizar o bem, fique vinculado às decisões firmadas em assembleia, não na qualidade de proprietário, porém a outro título.

No que concerne ao terceiro argumento, o art.º 6.º, n.º 1 do DL n.º 268/94 de 25 de outubro, prescreve “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 deixar de pagar, no prazo estabelecido, a sua quota-parte”.

Neste seguimento o Ac. do TRL de 06 de novembro de 2012 prevê “[...] quem assume a qualidade de proprietário de fração autónoma terá, por inerência, que ser considerado condómino do prédio em causa”<sup>30</sup>.

Nesta sede coloca-se ainda a dúvida de quem terá legitimidade passiva numa ação executiva interposta pelo condomínio para cobrança das prestações em dívida. Nas sábias palavras de LEBRE DE FREITAS esta dubiedade dissipa-se pela análise do título executivo, deste modo quem dele constar como devedor será o executado, nos termos do art.º 53.º do CPC<sup>31</sup>. Não obstante, nem sempre será tão linear, já que mesmo que do título conste como devedor o locatário,

---

<sup>30</sup> Ver Ac. do TRL de 06/11/2012, proc. n.º 20697/11.5T2SNT.L1-7, Relatora Ana Resende, disponível in *www.dgsi.pt*, [consult. 2018-03-13].

<sup>31</sup> JOSÉ LEBRE DE FREITAS, *A Ação Executiva, Depois da Reforma*, Coimbra, Coimbra Editora, 2004, p. 121; Ac. do STJ de 10/07/2008, proc. n.º 08A1057, Relator Urbano Dias, disponível in *www.dgsi.pt*, [consult. 2018-03-14].

não podemos olvidar a concessão patente no art.º 6.º do DL n.º 268/94 de 25 de outubro, de legitimidade passiva executiva ao locador.

Ademais, a propósito da tese precedentemente retratada é ao proprietário que pertence o exercício do direito de voto e o de impugnação de decisões tomadas em assembleia de condomínio, sem embargo de o locatário também lhes poder lançar mão, no caso, de o locador lhe delegar esses poderes, através de procuração.

Contudo, se no título executivo apenas o locador figura como devedor, não se concebe que possa este desobrigado de pagar as despesas condominiais.

No tocante ao terceiro fundamento, os defensores desta tese apelam à eficácia *inter partes* do contrato de locação financeira. Visto que, o condomínio não teve qualquer ingerência nesse contrato, constituindo um terceiro para esse efeito.

Verdadeiramente, e analisando o art.º 10.º, n.º 1, al.ª b) do DL n.º 149/95 de 24 de junho, a obrigação em causa produz efeitos *inter partes*, sendo o condomínio a ela alheia. Desta feita, o locador não ficará desobrigado perante o condomínio da responsabilidade pelo pagamento das prestações não liquidadas pelo locatário, apenas podendo exigir ao locador o pagamento e não ao locatário, diante disso é um terceiro para efeitos do contrato de locação financeira<sup>32</sup>.

Destarte, e partilhando do parecer de GRAVATO MORAIS garantir que apenas ao locatário compete a obrigação por esse pagamento “[...] significaria exonerar do pagamento das prestações de condomínio o titular de um direito real sobre o imóvel, substituindo-o pelo titular de um direito obrigacional sobre o prédio”<sup>33</sup>.

Quanto ao derradeiro argumento, o locador na qualidade de proprietário do bem, é quem celebra o contrato de locação financeira com o locatário, no qual o

---

<sup>32</sup> Neste segmento *vd.* Ac. do TRL de 27/06/2006, proc. n.º 4035/2006-7, Relator Pimentel Marcos, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), [consult. 2018-03-15].

<sup>33</sup> FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, «Responsabilidade pelo pagamento de despesas de condomínio relativas a imóvel dado em locação financeira», in *CDP*, n.º 20, 2007, p. 56.

condomínio não tem qualquer intervenção, extrai lucros do mesmo, com o recebimento das prestações pagas pelo locatário para gozo do bem, portanto não podemos excluí-lo sem mais da responsabilidade de suportar o pagamento das despesas comuns, até porque a falta de pagamento destas acarreta riscos intrínsecos ao direito de propriedade pelo locador titulado<sup>34</sup>.

### 4.3 Tese híbrida – a emergência de uma terceira via?

Não plenamente satisfeita com as conclusões a que as duas correntes previamente expostas chegaram, temos vindo a assistir à emergência de uma terceira via, a qual reivindica a combinação de algumas perspetivas defendidas pelas duas anteriores.

Francamente, o Ac. do TRP de 06 de maio de 2008, delibera “[...] um quadro em que a obrigação de pagar as despesas de condomínio cabe ao locatário, seja por transferência da lei (locação financeira), seja por transferência do locador (arrendamento urbano), a Assembleia de Condóminos, se lhe for comunicada a transferência dessa obrigação, pode exigir o pagamento quer ao locatário, quer ao locador; todavia, o proprietário locador só fica desonerado da dívida se e quando o locatário pagar”<sup>35</sup>.

Há portanto, uma obrigação conjunta, imputável quer ao locador, quer ao locatário financeiro<sup>36</sup>. Arroga ainda o mesmo aresto “[...] e ninguém de boa-fé pode aceitar como socialmente equilibrada e justa uma solução em que o proprietário de um conjunto elevado de fracções pertencentes a um prédio no regime de propriedade horizontal pretende eximir-se ao pagamento dos

---

<sup>34</sup> A este propósito *vd.* FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, «Responsabilidade pelo pagamento de despesas de condomínio relativas a imóvel dado em locação financeira», *ob. cit.* p. 58.

<sup>35</sup> Ver Ac. do TRP de 06/05/2008, proc. n.º 0821567, Relator Guerra Banha, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), [consult. 2018-03-15].

<sup>36</sup> Cfr. Ac. do TRP de 12/09/2016, proc. n.º 6882/16.7T8PRT-C.P1, Relator Sousa Lameira, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), [consult. 2018-03-15].

encargos de condomínio relativos a essas fracções sob o pretexto de que estavam locadas no regime de locação financeira e o seu pagamento cabia ao locatário”.

Partilhamos deste entendimento por se configurar o mais equitativo e proporcional aos vários interesses em confronto. Se por um lado, se aceita como indubitável nos termos do art.º 10.º, n.º 1, al.ª b) do DL n.º 149/95 de 24 de junho, que incide na esfera obrigacional do locatário o pagamento pelas prestações de condomínio, também não é menos verdade que a legislação não mostra quaisquer sinais de querer exonerar o locador do seu pagamento, caso o locatário incumpra essa obrigação, pois é o proprietário pleno do bem, persistindo o seu interesse no mesmo. Perspetivar e tratar essa questão como se o bem fosse indiferente para o locador e como se só tivesse importância para o locatário é desvirtuar a realidade.

Tal seria completamente deformador do sistema, desprotegendo em toda a linha o condomínio, o qual não interveio na celebração do contrato de locação financeira. Nesses termos, poderá a administração de condomínio agir judicialmente contra os dois sujeitos cumulativamente, ou seja, solidariamente<sup>37</sup>. Tendo o locador legitimidade para exigir ao locatário o direito de regresso do valor por si pago ao condomínio, já que é uma obrigação preceituada no art.º 10.º, n.º 1, al.ª b) do DL.

Ademais, evocando no art.º 595.º, n.º 1, al.ª a) do CC, se o locador tencionar transladar a dívida para o locatário, o primeiro só ficará desonerado da mesma caso o condomínio o declare expressamente, nos termos do n.º 2 do mesmo normativo legal.

Operando-se aqui segundo GRAVATO MORAIS “[...] uma assunção cumulativa da dívida, não havendo lugar à exoneração do locador financeiro”<sup>38</sup>.

---

<sup>37</sup> A este propósito *vd.* FERNANDO DE GRAVATO MORAIS, «Responsabilidade pelo pagamento de despesas de condomínio relativos a imóvel dado em locação financeira», *ob. cit.*, p. 57.

<sup>38</sup> *Idem, Ibidem*, p. 57.

## 5. Direito comparado – convergências e divergências

Não poderíamos deixar de concretizar uma comparação ainda que breve acerca das discordâncias e concordâncias alusivas a esta matéria, entre o ordenamento jurídico português e os sistemas jurídicos brasileiro e italiano. Portanto, reconhece-se que não só o ordenamento nacional se vê assolado por diversas dúvidas quanto à responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio no caso de imóvel dado em locação financeira.

Não obstante, as singularidades introduzidas por cada ordenamento jurídico, a verdade é que uma das características essenciais do contrato de locação financeira e transversais aos ordenamentos jurídicos citados consiste precisamente no facto do objeto do contrato subsistir na esfera jurídica do locador até que seja transferido no final do mesmo para o locatário, no caso de este o desejar.

No sistema jurídico brasileiro, HELDER MARTINEZ DAL COL manifesta-se a favor da responsabilidade pelo pagamento das prestações de condomínio no caso de imóvel objeto de locação financeira dever recair sobre o locador, sem prejuízo do seu direito de regresso sobre o locatário, em virtude da sua relação interna<sup>39</sup>.

Este autor reforça a ideia de que o art.º 22.º e 23.º da Lei do Inquilinato<sup>40</sup>, apesar de catalogar as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio, imputando as primeiras ao locatário e as segundas ao locador, não constitui um elenco taxativo, não reunindo unanimidade na sua interpretação<sup>41</sup>.

---

<sup>39</sup> HELDER MARTINEZ DAL COL, «Despesas de condomínio na lei do inquilinato», in *Jus Navigandi*, Teresina, ano 5, n.º 45, setembro, 2000, *passim*, disponível no endereço eletrónico: <http://www.buscalegis.ufsc.br/revistas/files/anexos/9420-9419-1-PB.pdf>, [consult. 2018-03-02].

<sup>40</sup> Disponível no endereço eletrónico: [http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/leis/L8245.htm](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L8245.htm), [consult. 2018-03-02].

<sup>41</sup> HELDER MARTINEZ DAL COL, «Despesas de condomínio na lei do inquilinato», *ob. cit.*, *passim*.

Por outro lado, no ordenamento italiano, a locação imobiliária urbana vem regulada na Lei n.º 392 de 27 de julho de 1978<sup>42</sup>, a qual também não contém a fórmula cristalina capaz de ajudar a decifrar estas dúvidas. Aliciando, por essa via, a doutrina e jurisprudência a iluminar o caminho. Dessarte, para este ordenamento jurídico é pacífico que é o locador o detentor do direito de propriedade, e o locatário apenas possuidor e não o verdadeiro proprietário.

O autor de um artigo editado no jornal *La Repubblica*<sup>43</sup>, assevera que na hipótese de ter sido convencionado uma cláusula no contrato de locação financeira, vaticinando a exclusiva responsabilidade do locatário no pagamento das despesas de condomínio, a mesma não terá eficácia relativamente ao condomínio, em atenção, à norma imperativa do art.º 1118.º do CC italiano<sup>44</sup>, o qual preceitua que o condómino não pode abdicar do uso das partes comuns do prédio para dessa forma se eximir do pagamento das despesas condominiais, que por adversar a cláusula contida no contrato de locação financeira a derroga contundentemente, por meio do prescrito no art.º 1418.º do CC italiano.

Além disso, quanto à possibilidade de transferência do encargo do locador para o locatário através do contrato de locação financeira, o art.º 1273.º do CC italiano, veda a produção de efeitos dessa cláusula no tocante ao condomínio, à exceção de este último ter explicitamente anuído.

Deste jeito, constata-se um certo paralelismo na resposta encontrada por estes dois ordenamentos jurídicos quanto à questão ora altercada, concluindo-se que é o locador o responsável pelo pagamento das despesas condominiais, muito embora tenha direito de regresso relativamente ao locatário. Aproximando-se, assim, de uma das teses desenhadas no ordenamento nacional, ou seja, da tese a

---

<sup>42</sup> Disponível no endereço eletrónico: <http://www.comune.jesi.an.it/MV/leggi/l392-78.htm>, [consult. 2018-03-02].

<sup>43</sup> Disponível no endereço eletrónico: [http://ricerca.repubblica.it/repubblica/archivio/repubblica/2006/10/29/il-leasing-finito-in-condominio.html?refresh\\_ce](http://ricerca.repubblica.it/repubblica/archivio/repubblica/2006/10/29/il-leasing-finito-in-condominio.html?refresh_ce), [consult. 2018-03-02].

<sup>44</sup> Código Civil italiano disponível no endereço eletrónico: [http://www.jus.unitn.it/cardozo/obiter\\_dictum/codciv/Codciv.htm](http://www.jus.unitn.it/cardozo/obiter_dictum/codciv/Codciv.htm), [consult. 2018.03-02].

respeito do locador, que curiosamente é a minoritária, tal como já tivemos oportunidade de ver.

## CONCLUSÃO

Das correntes exibidas nenhuma se ostenta como uma poção mágica. Nada obstante, considera-se que de todas a mais justa e equilibrada é a tese híbrida, por “afinar as cordas dedilhadas” por cada uma das restantes duas teorias.

Porquanto, se o condomínio é um terceiro para efeitos do contrato de locação financeira, sendo totalmente alheio aos aspetos negociais trilhados pelas partes, relativamente à responsabilidade pelo pagamento de despesas, não será sensato e razoável, desonerar-se o locador do seu pagamento, quando é ao mesmo que assiste o direito de votar e impugnar deliberações da assembleia de condóminos.

Se é certo que quem usufrui diretamente das partes comuns é o locatário, a verdade é que o locador continua a ser o verdadeiro proprietário do bem, até ao termo do contrato de locação financeira e por vezes até posteriormente, no caso de o locatário não pretender adquirir o bem.

Desta forma, e postulando pela tutela dos interesses coletivos defendidos pelo condomínio, sustenta-se com persuasão que a administração do condomínio poderá propor ação judicial contra locador e locatário em litisconsórcio.

Secundando a decisão proferida pelo TRP datada de 06 de maio de 2008 “[...] qualquer outro entendimento deixaria os restantes condóminos numa posição extraordinariamente enfraquecida e onerada pelos efeitos de um contrato em que não intervieram e a que são totalmente alheios, já que, se não lhes fosse permitido exigir do proprietário da fracção locada as contribuições para as despesas do condomínio que por lei lhe cabe pagar, ficariam totalmente

desprotegidos da garantia de cumprimento que neste caso é assegurada pelo valor da própria fracção [...]”<sup>45</sup>.

A lei não se pode abstrair da sua função de salvaguarda dos interesses mais expostos a situações de risco, como no caso em apreço. Embora, concirna aos intérpretes e aplicadores do Direito interpretá-la com moderação e sobriedade, adequando-a às novas realidades, evitando sucumbir a extremismos.

Citando ANTÓNIO VIEIRA, “Não há leis tão justas e leves que não necessitem de quem as faça executar e guardar”. ■

#### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Moitinho de, *Propriedade Horizontal*, 3ª edição, Coimbra, Almedina, 2001.

ANTUNES, José A. Engrácia, *Direito dos Contratos Comerciais*, Coimbra, Almedina, 2009.

ASCENSÃO, Oliveira, *Direito Civil – Reais*, 5ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2012.

ATHAYDE, Augusto de; ATHAYDE, Augusto Albuquerque de; ATHAYDE, Duarte de, *Curso de Direito Bancário*, vol. I, Coimbra, Coimbra Editora, 1999.

BALDI, Giovanni, *Le obbligazioni propter rem*, Turim, 1950.

BIONDI, Biondo, «Servitù reciproche, servitù in faciem oneri reali, obbligazioni “propter rem”, in rapporto all’art.913 codice civile», in *Il Foto Italiano*, 1950, col. 617 e ss.

COL, Helder Martinez Dal, «Despesas de condomínio na lei do inquilinato», in *Jus Navigandi*, Teresina, ano 5, n.º 45, setembro, 2000. Disponível no endereço eletrónico: <http://www.buscalegis.ufsc.br/revistas/files/anexos/9420-9419-1-PB.pdf>.

CAMPOS, Diogo Leite de, «Locação financeira (leasing) e locação», in *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 62, vol. III, dezembro, 2002, pp. 758-775.

CORDEIRO, António Menezes, *Manual de Direito Bancário*, 4ª edição, Coimbra, Almedina, 2010.

CORDEIRO, António Menezes, *Direitos Reais*, Lisboa, Lex, 1993 (reimpressão de 1979).

COSTA, Almeida, *Direito Das Obrigações*, 9ª edição, Almedina, Coimbra, 2001.

---

<sup>45</sup> *Vd.* Ac. do TRP de 06/05/2008, proc. n.º 0821567, Relator Guerra Banha, disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), [consult. 2018-03-17].



COSTA, Almeida, *Direito Das Obrigações*, 7ª edição, Almedina, Coimbra, 1997.

DIAS, José Urbano, «Propriedade Horizontal: despesas inerentes ao uso e conservação no caso de locação financeira», in *O Direito*, ano 141, Coimbra, Almedina, 2009, pp. 1033-1051.

FERNANDES, Luís A. Carvalho, *Lições de Direitos Reais*, 1ª ed., Lisboa, Quid Iuris, 1996.

FERRINI, Contardo, *Manuale di Pandette*, 3ª ed., Milão, 1908.

FREITAS, José Lebre de, *A Acção Executiva, Depois da Reforma*, Coimbra, Coimbra Editora, 2004.

GONÇALVES, Penha, *Curso de Direitos Reais*, 2ª ed., Lisboa, SPB – Editores e Livrários Lda., 1993.

LIMA, Pires de & VARELA, Antunes, *Código Civil Anotado*, vol. III, 2ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 1987.

MESQUITA, Henrique, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra, Almedina, 1990.

MESQUITA, Henrique, «A Propriedade Horizontal no Código Civil Português», in *RDES*, ano XXIII, n.º 1 a 4, junho-dezembro, 1976, pp. 79-152.

MESQUITA, Henrique, *Direitos Reais, Sumários das Lições ao Curso de 1966-1967*, Coimbra (policopiado).

MORAIS, Fernando de Gravato, *Manual da Locação Financeira*, 2ª edição, Coimbra, Almedina, 2011.

MORAIS, Fernando de Gravato, «Responsabilidade pelo pagamento de despesas de condomínio relativas a imóvel dado em locação financeira», in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 20, 2007, pp. 50-60.

MORAIS, Fernando de Gravato, «Locação financeira e a desconformidade da coisa com o contrato», in *Scientia Iuridica*, Tomo LIV, 2005, pp. 697-731.

NETO, Abílio, *Manual da Propriedade Horizontal*, 4ª edição (reformulada), Lisboa, Ediforum Edições Jurídicas, 2015.

NETO, Abílio, *Operações Bancárias*, 1ª edição, Lisboa, Ediforum Edições Jurídicas, Lda., 2008.

NETO, Abílio, *Código Civil Anotado*, Lisboa, Ediforum, Edições Jurídicas Lda., 2004.

PASSINHAS, Sandra, *Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, 2ª edição, Coimbra, Almedina, 2001.

PIRES, José Maria, *Direito Bancário*, vol. II, Lisboa, Editora Rei dos Livros, 1995.

PINTO, Mota, «Compropriedade, Propriedade Horizontal, Direito de Superfície, Servidões Prediais, Usufruto, Uso e Habitação», in *Revista de Direito e Estudos Sociais*, XXI, n.º 1 a 4, janeiro-dezembro, Coimbra, Editora Limitada, 1974, pp. 93-197.

RAIMUNDO, Miguel Assis, «Responsabilidade do adquirente de fracção autónoma por prestações de condomínio já vencidas», in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 26, abril-junho, 2009, pp. 51-63 (anotação ao acórdão TRP de 09/07/2007).

SEIA, Aragão, *Propriedade Horizontal*, 2ª edição, Coimbra, Almedina, 2002.

TELLES, Galvão, *Direito das Obrigações*, 7ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2010.

VARELA, Antunes, *Das Obrigações em Geral*, vol. I, 8ª edição, Coimbra, Almedina, 1994.

**DataVenia**  
REVISTA JURÍDICA DIGITAL  
ISSN 2182-6242  
Ano 6 • N.º 08 • junho 2018

