

**Contrato de compra e venda de fração autónoma – principais  
questões sobre a (in)transmissibilidade das dívidas de condomínio  
para o comprador**

**Building unit sale contract - main questions about the (in)transferability of  
condominium debts to the buyer**

**Filipa Isabel Ribeiro Moreira Azevedo**

Licenciada em Direito (pré-bolonha) pela Universidade Portucalense

Mestre em Direito dos Contratos e da Empresa pela Universidade do Minho

Advogada

Rua 20 de junho n.º 52, V. N. Famalicão

filipamoreiraazevedo-51195p@adv.oa.pt

<https://orcid.org/0000-0001-8896-3247>

Março 2018

**RESUMO:** O propósito da elaboração deste trabalho de investigação intitulado “Contrato de compra e venda de fração autónoma – principais questões sobre a (in)transmissibilidade das dívidas de condomínio para o comprador”, prende-se com a análise das principais questões relativas à transmissão ou não transmissão das dívidas de condomínio para o comprador ao abrigo de um contrato de compra e venda de fração autónoma. Este assunto continua a ser muito controverso em Portugal, tendo sido já objeto de reapreciação em Espanha, onde é necessária a existência de uma declaração de não dívida emitida pela administração de condomínio, a ser exibida no ato de formalização do contrato de compra e venda de fração autónoma. De facto, é do conhecimento comum a pendência de uma torrente de ações executivas contra condóminos pela falta de pagamento de quotas de condomínio, sejam ordinárias ou extraordinárias. Deste modo, compete à administração de condomínio a sua cobrança judicial. Para esse efeito constituiu questão crucial a compreensão de quem são os devedores legais e por isso quem deve ser demandado nessas ações. Para tal, reclama-se um exato apuramento das responsabilidades, bem como uma mudança legislativa a par da que sucedeu em Espanha.

**PALAVRAS-CHAVE:** contrato de compra e venda; propriedade horizontal; condomínio; condóminos; quotas de condomínio; obrigação propter rem.

**ABSTRACT:** The purpose of the elaboration of this research work entitled “Building unit sale contract - main questions about the (in)transferability of condominium debts to the buyer”, is the analysis of the main issues related to transmission or non-transmission of the condominium debts to the buyer under a building unit sale contract. This matter remains very controversial in Portugal and has already been subject to review in Spain, where it is necessary to have a declaration of non-debt issued by the condominium administration, to be exhibited at the time of formalization of the building unit sale contract. In fact, it is common knowledge that a torrent of executive actions against condominium members is pending due to non-payment of condominium fees, either ordinary or extraordinary. In this way, it is the responsibility of the condominium administration to collect it judicially. For this purpose it was a crucial question to understand who are the legal debtors and therefore who should be sued in these actions. This calls for an exact research of responsibilities as well as a legislative change alongside that which has taken place in Spain.

**KEY WORDS:** building unit sale contract; horizontal property; condominium; condominium members; condominium fees; obligation propter rem.

## **SUMÁRIO**

1. Introdução
  2. Contrato de compra e venda – o paradigma dos contratos
  3. O regime da propriedade horizontal – a coexistência do direito de propriedade e de contitularidade
  4. As partes comuns – fonte de direitos e deveres;
  5. Correntes desenhadas a propósito da (in)transmissibilidade das dívidas de condomínio para o comprador
    - 5.1. Tese a respeito da transmissibilidade das dívidas de condomínio para a esfera jurídica do comprador
    - 5.2. Tese acerca da intransmissibilidade das dívidas de condomínio para o comprador
    - 5.3. Tese relativa à ponderação casuística sobre a (in)transmissibilidade das dívidas de condomínio
  6. Considerações finais
  7. Conclusão
- Referências bibliográficas
- Índice de jurisprudência nacional citada

## 1. Introdução

A matéria ora apreciada foi obtendo destaque e alcançando a atenção da doutrina e da jurisprudência, especialmente dada a proliferação da construção de imóveis “na vertical” ou “na horizontal” (também designados em banda) constituídos em regime de propriedade horizontal. Aqui assume peculiar importância a questão da transmissibilidade ou intransmissibilidade de dívidas de condomínio no contexto da celebração de um contrato de compra e venda de fração autónoma. Pretende-se dar um contributo para um melhor entendimento sobre se essas dívidas se transferem por mero efeito do contrato para o comprador ou se permanecem na esfera jurídica do vendedor. Este constitui um assunto que suscita diversas dúvidas, às quais o legislador e os tribunais procuram responder. Destarte, concluída a elucidação dos conceitos que a investigação deste tema compreende, apresenta-se de substancial interesse dar enfoque a: uma breve abordagem sobre o regime e natureza jurídica do contrato de compra e venda; a propriedade horizontal – coexistência do direito de propriedade e de contitularidade; partes comuns – fonte de direitos e deveres; desaguando nas teses que se desenham a propósito deste tema central, aludindo a doutrina e jurisprudência, tecendo-se, ao longo do mesmo, considerandos de índole crítica.

## 2. Contrato de compra e venda – o paradigma dos contratos

Não poderíamos principiar o nosso trabalho sem realizar uma breve “viagem” pelo mundo dos contratos, enfatizando como principal destino – o contrato de compra e venda.

No entanto, porque a este propósito muito haveria a dizer, não nos perderemos nos seus meandros por que sinuosos e curvilíneos, antes envidaremos esforços no sentido de desvendar alguns mistérios que o mesmo oculta – a (in)transmissibilidade de dívidas de condomínio para o comprador no caso de compra e venda de fração autónoma.

A este respeito, o contrato de compra e venda representa o negócio jurídico cuja celebração é mais usual no comércio jurídico patenteando o paradigma dos contratos, cujo regime encontra a sua previsão sistemática no Código Civil, nos artigos 874.º e ss. do CC capítulo I, título II, Livro II. Concretiza-se como um negócio jurídico bilateral ou sinalagmático e reveste a natureza jurídica de contrato, oneroso, consensual, comutativo e nominado.

É nestes moldes que podemos enquadrar o contrato de compra e venda de frações autónomas em regime de propriedade horizontal.

### 3. O regime da propriedade horizontal – a coexistência do direito de propriedade e de contitularidade

O conceito de propriedade horizontal é inveterado e foi resistindo ao passar dos anos, mas não com a mesma configuração. As sucessivas mutações da realidade social e também económico-financeira acabaram por redimensionar esse conceito, forçando-o a adaptar-se às suas novas características<sup>1</sup>. A verdade é que a propriedade horizontal revolucionou o mundo das edificações, na medida em que permitiu construções a um preço competitivo, e a possibilidade de aquisição por estruturas sociais economicamente mais débeis.

Sob o preceito de que incumbe ao Direito acompanhar o desenvolvimento social, cultural, económico e financeiro, incorporando transformações legislativas que se moldem às exigências e carências contemporâneas da sociedade e de que é inexequível projetarmos uma sociedade sem Direito *ubi societas ibi jus*, no ordenamento jurídico português a regulamentação da propriedade horizontal teve a sua previsão originária no DL n.º 40333 de 14 de outubro de 1955<sup>2</sup>, tendo sido aperfeiçoada pelo surgimento do Código Civil de 1966, o qual veio incluir sistematicamente este regime nos artigos 1414.º a 1438.º, sob o capítulo VI, título II, Livro III.

Contudo, o legislador não consagrou uma noção concreta de propriedade horizontal. Não obstante, da interpretação conjugada dos artigos 1414.º, 1415.º, 1420.º do CC, pode dizer-se que um prédio se encontra constituído em regime de propriedade horizontal, sempre que o mesmo esteja decomposto em frações, particularmente andares, apartamentos ou garagens, cujos registos são realizados isoladamente, e desde que cada fração tenha uma saída independente e diferenciada para uma parte comum do prédio.

De facto, a propriedade horizontal comporta características tão específicas que a tornam um instituto jurídico único.

No entendimento de HENRIQUE MESQUITA e ABÍLIO NETO a propriedade horizontal concentra dois direitos reais diferenciados um de propriedade singular, no que concerne às frações autónomas, e outro de compropriedade, cujo objeto é composto pelas partes comuns referidas no art.º 1421.º. Na sequência do parecer dos autores supramencionados, pode dizer-se que a particularidade deste instituto reside no facto de a propriedade singular poder de certa forma ser comprimida pelo direito de compropriedade e pelas relações de vizinhança (atendendo à adjacência das frações). Uma vez que legalmente são impostas determinadas limitações ao direito de propriedade singular em virtude deste se encontrar incorporado num prédio composto por diversas frações pertencentes a vários proprietários e onde todos têm de

<sup>1</sup> Mas, foi no decurso do séc. XX, que este instituto se afigurou de peculiar importância, particularmente a partir da Primeira Guerra Mundial, devido à escassez de habitações. O progresso industrial, colossais confluências demográficas, e carência de solo também contribuíram para a inevitabilidade das cidades progredirem no sentido vertical e para a sua consagração nos respetivos ordenamentos jurídicos.

<sup>2</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”.

compartilhar as partes comuns<sup>3</sup>. No fundo, são dois direitos que têm de aprender a coexistir, adaptando-se um ao outro e pugnando pelo seu próprio espaço.

#### 4. As partes comuns – fonte de direitos e deveres

Antes de explanarmos sobre a matéria das partes comuns como fonte de direitos e deveres para os condóminos, convém clarificar dois conceitos fulcrais – condomínio e condóminos. Por um lado, designa-se Condomínio um grupo de pessoas contitulares de uma coisa materialmente indivisa ou com disposição unitária ou inseparável, sem embargo, cada um desses contitulares detém um círculo de direitos privatísticos. Por outro lado, condómino é o titular exclusivo do direito de propriedade da fração que adquiriu e contitular ou comproprietário das partes comuns do prédio. Contudo, afigura-se como um comproprietário especial já que não goza do direito de preferência em caso de alienação das restantes frações, nem da faculdade de solicitar a divisão de coisa comum (partes comuns).

Posto isto, é através do preceituado no art.º 1421.º do CC que o legislador vem esclarecer o que se entende por partes comuns. De realçar que, a existência de partes comuns faz nascer para cada condómino um círculo de direitos e deveres nos termos dos artigos 1420.º e 1421.º a 1428.º do CC. Assim, o condómino terá o direito de utilização da sua fração autónoma, bem como das partes comuns do edifício. Detém ainda o direito de participação, discussão e votação das matérias objeto de deliberação nas assembleias gerais.

O dever primordial do condómino reside na comparticipação nas “despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício<sup>4</sup> e ao pagamento de serviços de interesse comum<sup>5</sup> são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas frações”<sup>6</sup>, previstos no art.º 1424.º n.º 1 do CC.

<sup>3</sup> Este entendimento resulta da interpretação do n.º 2 do art.º 1420.º do CC o qual preceitua “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”, consagrando assim o princípio da incidibilidade e o nexo de acessoriedade ou instrumentalidade que une o direito de propriedade e o de contitularidade. *Vd. ABÍLIO NETO, Manual da Propriedade Horizontal, 4ª edição (reformulada), Lisboa, Ediforum Edições Jurídicas, 2015, passim e MANUEL HENRIQUE MESQUITA, “A Propriedade Horizontal no Código Civil Português”, in RDES, ano XXIII, n.º 1 a 4, junho-dezembro, 1976, passim.*

<sup>4</sup> Nesta esfera incluem-se as despesas com a limpeza, manutenção e reparação das partes comuns do prédio. *Vd. acórdão do TRL de 13.03.2008, Proc. n.º 1353/2007-6, (Manuela Gomes), in <<http://www.dgsi.pt>>, (21.05.2018).*

<sup>5</sup> Neste universo circunscrevem-se as despesas com o porteiro, empresa de administração, contratos de fornecimento de água, eletricidade, entre outras. *Cfr. acórdão do TRL de 13.03.2008, Proc. n.º 1353/2007-6, (Manuela Gomes), in <<http://www.dgsi.pt>>, (21.05.2018).*

<sup>6</sup> Ver o acórdão do STJ de 12.11.2009, Proc. n.º 5242/06.2TVLSB.S1, (Hélder Roque), *in <<http://www.dgsi.pt>>, (21.05.2018).* *Cfr. ainda o acórdão do TRL de 14.11.2017, Proc. n.º 19657/13.6YYLSB-A.L1-7, (Hígina Castelo) e acórdão do TRL de 02.10.2012, Proc. n.º 5559/09.4TVLSB.L1-1, (Manuel Marques), in <<http://www.dgsi.pt>>, (21.05.2018).* Quanto ao caráter dispositivo do art.º 1424.º do CC *vd. acórdão do TRE de 23.02.2017, Proc. n.º 4155/15.1T8STB.E1, (Manuel Bargado); acórdão do TRG de 24.10.2013, Proc. n.º 3812/12.9TBBERG.G1, (Manuel Bargado); acórdão do TRG de 12.01.2012, Proc. n.º 1570/08.0TBGMR.G1, (Raquel Rego) e acórdão do TRE de 25.10.2007, Proc. n.º 2243/07-2, (Mata Ribeiro), in <<http://www.dgsi.pt>>, (21.05.2018).*

## 5. Correntes desenhadas a propósito da (in)transmissibilidade das dívidas de condomínio para o comprador

Ora, neste domínio surgem não raras vezes vicissitudes, particularmente quando o proprietário de uma fração a pretende vender sem antes solver as suas dívidas/encargos para com o condomínio. É na análise desta problemática que centraremos a nossa atenção.

Na realidade do comércio jurídico, o contrato de compra e venda, em particular o sobre imóveis, assume-se como o negócio jurídico por excelência. No momento da celebração do contrato as partes emaranhadas num conjunto de direitos, deveres, expectativas e anseios centram as suas atenções em determinados aspetos que consideram fundamentais como o preço, o estado de conservação do bem, as características da coisa, esquecendo-se de que para além destes, existem outros não menos importantes e que num momento posterior poderão criar diversos constrangimentos se não ponderados na fase da formação do contrato<sup>7</sup>. Tal assume uma proporção maior no âmbito de contratos de compra e venda de frações autónomas, já que como referido anteriormente cada condómino tem um direito de compropriedade sobre as partes comuns do edifício, impendendo sobre ele a obrigação/encargo de participar nas despesas de conservação que a elas digam respeito, em proporção da permissão das suas frações, constituindo um dever imperativo, regra geral que apenas poderá ser derogada se se verificar alguma das situações especialmente previstas na lei.

Assim, supondo que um condómino no momento em que vende a outrem a sua fração sobre a qual tem um direito de uso exclusivo, não tinha regularizadas as participações nas despesas comuns ou obras de conservação, coloca-se a questão de saber sobre quem recai a obrigação de a elas fazer face, ao alienante/vendedor ou ao adquirente/comprador? A lei não é de momento concludente no que a esta matéria diz respeito. Assim, deixa à doutrina e à jurisprudência a tarefa por vezes ingrata, de encontrar respostas. Essa tarefa jurídica vê-se simplificada sempre que vendedor e comprador, mercê do princípio da liberdade contratual (art.º 405.º do CC), convencionaram a quem incumbia a responsabilidade por tais encargos, neste caso as dúvidas dissipam-se por completo. A dificuldade vislumbra-se quando não houve convenção especial entre as partes, procurando encontrar-se uma saída num labirinto de soluções.

Neste enredo, surge uma torrente de posições, as quais tentam responder à questão *quid juris?*

---

<sup>7</sup> Não raras vezes, no momento posterior à celebração do contrato, o adquirente acede a informações, das quais não teve conhecimento no momento anterior à celebração, porque o vendedor por e simplesmente não lhe transmitiu voluntariamente ou porque o comprador também não perguntou.

## 5.1. Tese a respeito da transmissibilidade das dívidas de condomínio para a esfera jurídica do comprador

Uns autores sustentam que a transferência do direito de propriedade acarreta a transmissão do conjunto de direitos e deveres por ele abrangido, qualificando a obrigação de contribuir para as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício consagradas no art.º 1424.º do CC como tipicamente *propter rem*. No entendimento de MENEZES CORDEIRO, a obrigação *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>8</sup>.

Um dos atributos da obrigação *propter rem* é a ambulatoriedade<sup>9</sup>, assim o titular do direito real é decisivo para definir o devedor. Mas será essa ambulatoriedade perspetivada de uma forma absolutizadora? Em princípio, não<sup>10</sup>. Dessa forma, a interpretação encetada pela jurisprudência indicada no parágrafo seguinte e o parecer desses autores vai no sentido de considerar que a obrigação acompanha o direito real sobre a coisa, não se aferindo pessoalmente, não tomando em consideração a pessoa do devedor. Havendo como que um acoplamento entre o direito real e a obrigação real, a qual se transmite com o direito real ao qual está ligada, contrariando a regra geral consagrada no art.º 595.º do CC. Há como que uma hereditariedade da dívida externa aos termos habituais da transmissão das obrigações.

É esta linha de raciocínio seguida pelo acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 29.04.2004 “O comprador de uma fracção de um prédio em propriedade horizontal é responsável pelo pagamento das despesas com obras de conservação e beneficiação decididas em assembleia de condóminos realizada anteriormente à compra [...]. Trata-se de obrigação não autónoma ou dependente, que surge de um facto que pressupõe um direito pré-existente e que, não constituindo a regra, ocorre na sequência do direito real que o de propriedade contém e intrinsecamente ligado ao de condómino [...]. Em geral, estes vínculos jurídicos são denominados “obrigações reais” ou “obrigações ambulatórias”, “ob rem” ou “propter rem”, determinando-se a pessoa do devedor pela titularidade de um direito real – são exemplos disso, a obrigação de contribuir para as despesas para a coisa comum e decorrentes da situação de comproprietário [...]”<sup>11</sup>.

Este Tribunal entende assim que recai sobre o adquirente a responsabilidade do pagamento da dívida, pois quando adquiriu a fracção as obras ainda nem sequer se tinham iniciado, pelo que não seria possível ao vendedor computar no preço contratual a valorização do imóvel.

PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA consideram que o vendedor determina o valor contratual a pagar pela coisa transacionada incluindo no mesmo o incremento patrimonial resultante das

<sup>8</sup> A. MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, Lisboa, Lex, 1993 (reimpressão de 1979), pp. 366-367.

<sup>9</sup> Característica concebida por FERRINI, o qual defendia a ambulatoriedade plena, em contraposição com BIONDI, que pugnava pela não ambulatoriedade sem exceções, ambas as teorias criticadas por HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra, Almedina, 1990, pp. 316-326.

<sup>10</sup> Neste sentido MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA COSTA, *Direito Das Obrigações*, 9ª edição, Coimbra, Almedina, 2001, pp. 84 e 576; INOCÊNCIO 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.

<sup>11</sup> Acórdão do TRP de 29.04.2004, Proc. n.º 0431329, (João Vaz), in <<http://www.dgsi.pt>>, (02.03.2018).

obras realizadas<sup>12</sup>. MOTA PINTO acrescenta “por outro lado, quando a aquisição se faz a título oneroso, a contraprestação prometida pelo adquirente terá por via de regra em linha de conta o aumento de valor obtido pela coisa através das despesas de conservação anteriormente efectuadas”<sup>13</sup>.

No mesmo sentido decide o Tribunal da Relação de Lisboa por acórdão de 02.02.2006, Proc. n.º 364/2006-6, (Pereira Rodrigues)<sup>14</sup>, “A obrigação de contribuir para as despesas, devidas por obras de conservação e fruição das partes comuns do edifício em propriedade horizontal é uma obrigação que recai sobre aquele que for titular da fracção integrada no condomínio no momento em que haja lugar ao pagamento da parte do preço que caiba efectuar para a realização das aludidas obras. [...] Se assim suceder, e salvo acordo em contrário entre vendedor e comprador ou compromisso do vendedor, será o novo condómino o responsável pela liquidação da parte do preço imputado à fracção de que é titular. Isto porque se considera que 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”<sup>15</sup>.

Não partilhamos da mesma percepção, pois que os argumentos aduzidos por esta corrente acobertam alguma fragilidade e são potenciadores de injustiças por se apoiarem em conceitos abstratos. Se, por um lado, esteve bem o TRP, fazendo recair a responsabilidade pelo pagamento de dívidas sobre quem vai usufruir dos melhoramentos originados pelas obras, por outro lado, menos bem esteve quando afirma perentória e abstratamente que o valor contratual fixado pelo vendedor computa sempre a valorização do imóvel. Pois, no caso afirmativo, poderia correr-se o risco de o comprador pagar o preço pelo imóvel contando com a valorização do mesmo e ainda assim ter de suportar o pagamento pelas dívidas de obras realizadas no edifício. Estaria assim a pagar duplamente<sup>16</sup>, o que não se afigura justo, nem tão pouco consentâneo com o princípio da boa-fé, princípio basilar de qualquer relação contratual. Assegura o Tribunal da Relação de Lisboa também com firmeza o carácter ambulatório das obrigações *propter rem*, as quais em nosso entender nem sempre são revestidas dessa peculiaridade, como oportunamente se comprovará.

<sup>12</sup> *Vd.* PIRES DE LIMA/JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, 2ª edição, vol. 3, Coimbra, Almedina, 1987, p. 385.

<sup>13</sup> CARLOS ALBERTO DA MOTA PINTO, “Compropriedade, Propriedade Horizontal, Direito de Superfície, Serviços Prediais, Usufruto, Uso e Habitação”, *in Revista de Direito e Estudos Sociais*, XXI, n.º 1 a 4, janeiro-dezembro, Coimbra, Editora Limitada, 1974, p. 102.

<sup>14</sup> No mesmo sentido, *cfr.* acórdão do TRL de 20.06.2013, Proc. n.º 6942/04.7TJLSB-B.L1-2, (Pedro Martins), *in* <<http://www.dgsi.pt>>, (02.03.2018).

<sup>15</sup> Acórdão do TRL de 02.02.2006, Proc. n.º 364/2006-6, (Pereira Rodrigues), *in* <<http://www.dgsi.pt>>, (04.03.2018).

<sup>16</sup> *Cfr.* igualmente o acórdão do TRP de 29.11.2006, Proc. n.º 0636159, (Teles de Menezes), *in* <<http://www.dgsi.pt>>, (06.03.2018), o qual estabelece que “[...] pelo que responsabilizar por elas o adquirente equivaleria a forçá-lo a pagar duas vezes o mesmo valor, em injustificado proveito do alienante”.

## 5.2. Tese acerca da intransmissibilidade das dívidas de condomínio para o comprador

É inegável que a obrigação de contribuir para as despesas das partes comuns é uma obrigação *propter rem*<sup>17</sup>, pois “o titular da coisa só fica vinculado às obrigações constituídas na vigência do seu direito”, diferentemente dos ónus reais em que “o titular da coisa fica obrigado mesmo em relação às prestações anteriores, por suceder na titularidade de uma coisa a que está visceralmente unida a obrigação”<sup>18</sup>. Acrescenta HENRIQUE MESQUITA “ónus real não é um direito real de gozo [...] apresenta, como elementos essenciais, uma obrigação *propter rem* e uma garantia imobiliária [...]”<sup>19</sup>. Mas será igualmente indubitável que todas as obrigações reais *propter rem* têm como particularidade a ambulatoriedade? Afigura-se-nos que não. Outros autores como PENHA GONÇALVES asseveram que as dívidas de condomínio são autonomizáveis do direito de propriedade, não o acompanhando, pelo que o adquirente apenas terá de participar para as despesas comuns a partir da data da compra da fração. Permanecem na esfera do alienante as dívidas contraídas na data anterior à celebração do contrato, altura em que este detinha o direito de propriedade. Concluindo que essas obrigações se libertam do direito real ao qual se encontravam unidas, denominando-se de não ambulatorias, sem por isso deixarem de ser obrigações *propter rem*<sup>20</sup>.

É nesta dinâmica que o acórdão do TRP de 09.07.2007, Proc. n.º 0753550, (Sousa Lameira)<sup>21</sup> dispõe “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”. [...] Dúvidas não existem em como estamos perante uma obrigação “*propter rem*”, ou seja uma obrigação que é inerente à coisa em si e não à pessoa do seu proprietário. [...] Tem-se entendido na generalidade das opiniões que a obrigação “*propter rem*” se transmite sempre para o sub adquirente do direito real a cujo estatuto se entre geneticamente ligado. Poderia assim pensar-se que a obrigação de pagamento das despesas de condomínio se transmitiria com a venda da fracção autónoma que as originou. Mas assim não é [...]”<sup>22</sup>.

Este Tribunal justifica a sua decisão fazendo apelo ao entendimento de HENRIQUE MESQUITA no caso de o vendedor no momento da alienação não ter regularizado o pagamento das despesas correntes do condomínio já vencidas, “tratando-se de prestações destinadas a custear despesas habituais originadas pela utilização de serviços ou pelo consumo de bens

<sup>17</sup> HENRIQUE MESQUITA, “A Propriedade Horizontal no Código Civil Português”, *ob. cit.*, p. 130.

<sup>18</sup> Cfr. MIGUEL ASSIS RAIMUNDO, “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).

<sup>19</sup> MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Almedina, Coimbra, 1990, p. 456.

<sup>20</sup> AUGUSTO DA PENHA GONÇALVES, *Curso de Direitos Reais*, 2ª edição, Lisboa, SPB – Editores e Livrários Lda., 1993, p. 132. Ver o acórdão do STJ de 14.09.2010, Proc. n.º 4955/07.6 TVLSB, (Moreira Camilo), in <<http://www.dgsi.pt>>, (21.05.2018).

<sup>21</sup> Comungando da mesma opinião cfr. acórdão do TRP de 06.04.2006, Proc. n.º 0631840, (Oliveira Vasconcelos), in <<http://www.dgsi.pt>>, (07.03.2018).

<sup>22</sup> Acórdão do TRP de 09.07.2007, Proc. n.º 0753550, (Sousa Lameira), in <<http://www.dgsi.pt>>, (08.03.2018).

necessários a assegurar a funcionalidade normal do condomínio, seria igualmente injusto fazê-las recair sobre o adquirente da fração”<sup>23</sup>.

É neste parecer que o Tribunal funda a sua opinião de não fazer recair sobre o adquirente a responsabilidade de um pagamento de despesas, quando quem usufruiu da fração que as ocasionou foi o alienante, pelo que deve a responsabilidade ser-lhe imputável. Sustenta ainda que as obrigações não são transmissíveis com o direito real de propriedade por ser esse o “remédio” compatível com os múltiplos interesses a que se pretende conceder proteção. Na mesma esteira, pronuncia-se o acórdão do TRL de 21.01.2011, Proc. n.º 12517/09.7YYLSB-B.L1-7, (Maria do Rosário Morgado)<sup>24</sup> “A obrigação decorrente do art. 1424º, nº 1, do Código Civil é uma obrigação “*propter rem*”, isto é, uma obrigação cujo sujeito passivo (o devedor) é determinado não pessoalmente (*intuitu personae*), mas por ser titular de um determinado direito real sobre a coisa. [...] Em caso de transmissão do direito de propriedade sobre a fracção, as despesas a que alude o art. 1424º, do CC, são da responsabilidade do transmitente desde que seja o titular do direito real sobre a coisa, à data da sua constituição”<sup>25</sup>.

Um ponto de interesse destes acórdãos vai para o facto de levarem em linha de conta quem é o titular do direito de propriedade na data da constituição da dívida para se determinar o responsável pela sua assunção<sup>26</sup>. Verificando-se neste campo um certo distanciamento do asseverado pelos dois acórdãos citados a propósito da transmissibilidade das dívidas de condomínio para o comprador. Já que os mesmos não centraram a sua atenção no momento da constituição da dívida, mas sim no sujeito beneficiário dos melhoramentos ocasionados pelas obras. No nosso entendimento todos esses factos são relevantes, devendo ser atendidos e valorados. Consideramos que dar destaque apenas a um, pode revelar-se altamente iníquo.

### **5.3. Tese relativa à ponderação casuística sobre a (in)transmissibilidade das dívidas de condomínio**

Descontente com as respostas encontradas pelas duas vias anteriormente expostas, uma terceira variante irrompeu a qual defende uma ponderação casuística.

O acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14.09.2010 apoia a sua fundamentação no parecer de HENRIQUE MESQUITA<sup>27</sup> e ALMEIDA COSTA<sup>28</sup> os quais entendem que a ambulatoriedade

<sup>23</sup> MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, ob. cit., pp. 321-322.

<sup>24</sup> Cfr. também o acórdão do TRC de 14.11.2006, Proc. n.º 3948/04.0TB AVR.C1, (Artur Dias), in <http://www.dgsi.pt>, (08.03.2018), o qual partilha do mesmo entendimento.

<sup>25</sup> Acórdão do TRL de 21.01.2011, Proc. n.º 12517/09.7YYLSB-B.L1-7, (Maria do Rosário Morgado), in <http://www.dgsi.pt>, (10.03.2018).

<sup>26</sup> Neste sentido, MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, ob. cit., p. 321; JORGE ALBERTO ARAGÃO SEIA, *Propriedade Horizontal*, 2ª edição, Coimbra, Almedina, 2002, p. 125; SANDRA PASSINHAS, *Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, 2ª edição, Coimbra, Almedina, 2001, pp. 310-311.

<sup>27</sup> MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, ob. cit., pp. 316-323.

<sup>28</sup> MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, ob. cit., p. 110.

não se afigura como aptidão basilar das obrigações *propter rem*, o qual “[...] revela a grande preocupação de encontrar a solução justa a partir do caso concreto, e não partindo de pré-juízos puramente conceituais e desfasados da realidade”<sup>29</sup>. Assim, por tal se descortinar mais justo e equitativo, a ponderação da solução a dar ao caso concreto, deve atender às particularidades do mesmo e não a aspetos puramente formais. Só assim o julgador poderá tomar uma decisão em consciência e materialmente razoável. Com efeito, a comparticipação nas despesas comuns propõe-se assegurar a normal gestão do condomínio e a sua funcionalidade. Pelo que, se julga sensato imputar-se a responsabilidade pelo pagamento das dívidas contraídas antes da celebração do contrato, à pessoa que usufruiu e beneficiou das partes comuns, no fundo quem delas desfrutou, ou obteve o seu gozo, sejam dívidas relativas a obras de conservação<sup>30</sup> ou quotas ordinárias de condomínio, fazendo apelo ao princípio do benefício ou do utilizador-pagador<sup>31</sup>.

## 6. Considerações finais

Nenhuma das correntes expostas se apresenta como uma poção mágica. Em cada momento, e olhando para as singularidades de cada processo há que verificar qual o caminho a trilhar.

Não obstante, e sem prejuízo de todo o exposto, as pessoas que pretendam adquirir imóveis em regime de propriedade horizontal devem agir com prudência e diligência procurando obter informações, nomeadamente, junto da administração de condomínio sobre a existência de dívidas atinentes à fração a adquirir, podendo essa ação ser frutífera ou não. Contudo, atendendo à era da sociedade da informação em que nos encontramos, é útil que se movam esforços na busca dessas informações recorrendo a profissionais (advogados ou agências imobiliárias que auxiliem nessa tarefa), não se deixando o adquirente aprisionar pelo vendedor e pelas suas (des)informações. A este propósito não se concorda inteiramente com o preceituado pela Sentença de Julgado de Paz de Cascais de 05.04.2013, “Afigura-se-nos que no atual estágio de informação da população em geral e com a crescente intervenção dos agentes imobiliários, qualquer comprador, medianamente diligente, tem possibilidade de saber se o vendedor da fração que pretende adquirir tem, ou não, em dia, o cumprimento das

<sup>29</sup> Acórdão do STJ 14.09.2010, Proc. n.º 4955/07.6TVLSB, (Moreira Camilo), in <<http://www.dgsi.pt>>, (12.03.2018).

<sup>30</sup> Há casos em que as obras de conservação se realizam por fases, fracionando-se o valor a pagar por cada condómino durante um determinado período de tempo. Nessas situações deve ter-se em atenção o momento do vencimento da obrigação de pagamento. Pois, na realidade pode competir ao antigo proprietário o pagamento de umas prestações e ao novo proprietário o pagamento de outras. Cfr. o acórdão do STJ de 08.06.2017, Proc. n.º 10076/03.3TVLSB.L1.S1, (Salazar Casanova), (21.05.2018) in <<http://www.dgsi.pt>>, (21.05.2018), o qual dispõe: “[...]As prestações de *dare* previstas nos artigos 1411.º/1 e 1424.º/1 do Código Civil destinadas a um fundo de maneiio, na base de uma mera estimativa, tendo em vista a futura reparação da fachada de imóvel (benfeitoria necessária) constituído em propriedade horizontal que se vencerem depois da venda do imóvel, não são, em princípio, da responsabilidade do alienante. [...] Podem, no entanto, verificar-se situações em que não deva considerar-se o subadquirente obrigado ao pagamento das prestações vencidas após a venda, considerando o montante do valor a pagar, o prazo de pagamento e a ausência de conhecimento relativamente à deliberação, anterior à aquisição da fração pelo novo consorte, que fixou o montante a pagar para fundo de maneiio, salvo sempre nova deliberação da assembleia que o vincule [...]”.

<sup>31</sup>Vd. acórdão do TRP de 07.07.2016, Proc. n.º 5741/13.0YYPRT-A.P1, (José Igreja de Matos), in <<http://www.dgsi.pt>>, (19.03.2018).

suas obrigações condominiais<sup>32</sup>, porque a informação pode estar arditosamente ocultada pelo vendedor<sup>33</sup>. No fundo, por muitos argumentos que se aduzam, os factos carreados para o processo e a prova coligida e produzida pelas partes vão ser fundamentais para a decisão a proferir, daí se apresentar como critério mais justo o da ponderação casuística<sup>34</sup>.

Claro está que o cenário ideal, propugnado aliás pelo Pacto para a Justiça requerido em setembro de 2016 pelo Presidente da República aos vários agentes judiciais consiste na estipulação da obrigatoriedade legal de entrega de um(a) declaração/certificado de não dívida/dívida a ser emitido(a) pela administração do condomínio, previamente à celebração do contrato de compra e venda, a par do que sucede já na vizinha Espanha<sup>35</sup>. Caso a declaração ateste a existência de dívidas de prestações de condomínio, devem ser mencionados os montantes parcelares e totais das mesmas, as respetivas datas de vencimento, a fração a que se refere, bem como a natureza das quotas, se ordinárias ou extraordinárias (despesas comuns correntes, bens e serviços ou obras de conservação/manutenção). Defendemos que essa declaração deve ser entregue ao comprador, assim como deve também constituir um documento obrigatório para a celebração de escritura pública ou documento particular autenticado. Propugna-se que essa declaração deva sempre referir-se aos últimos cinco anos, uma vez que o prazo de prescrição das dívidas ao condomínio ocorre no prazo de cinco anos, em Portugal<sup>36</sup>. Na hipótese de existirem dívidas, o pagamento dos valores em falta teria de se processar antes da compra e venda do imóvel, ou então abater-se-ia o valor em dívida ao preço a receber pelo vendedor.

<sup>32</sup> Neste sentido, cfr. Sentença Julgado de Paz de Cascais de 05.04.2013, in <<http://www.dgsi.pt/cajp.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5192262cc6f2461680257d47004e6bde?OpenDocument>>, (20.03.2018).

<sup>33</sup> A verdade é que a Administração de Condomínio no sentido de defender o interesse de todos os condóminos poderá face à existência de dívidas, intentar ação contra o antigo e atual proprietário em litisconsórcio passivo, ou apenas em relação a este último. Resultando daí uma condenação, o atual proprietário (comprador) em última *ratio* poderá socorrer-se do mecanismo previsto no art.º 905.º do CC, relativo ao regime de compra e venda de bem onerado. Já que grande parte dos contratos de compra e venda (assim como os contratos promessa) prevêem a cláusula “livre de quaisquer ónus ou encargos”. Todavia, a referida cláusula apenas produz efeitos *inter partes*, não afetando, por isso, o condomínio. Por isso, na ação intentada pela Administração de Condomínio a invocação desse argumento não tem qualquer relevância. Terá o atual proprietário de mover ação própria contra o antigo proprietário para fazer prevalecer os seus direitos.

<sup>34</sup> Devem sopesar-se vários fatores como: a data da constituição da dívida e da celebração do contrato; a parte que obteve o gozo do bem; se o preço contratual abrange a valorização do imóvel por obras, não evidenciando apenas um deles.

<sup>35</sup> Cfr. artículo noveno (obligaciones de los propietarios) n.º 1, al.ª e) de la Ley de Propiedad Horizontal (Ley n.º 49/1960, de 21 de julio, actualizada em 06/10/2015). Em Espanha, pode o novo proprietário ser responsável pelo pagamento das dívidas do antigo proprietário nos três anos antecedentes à compra e venda, se prescindir da declaração de não dívida ou não a reivindicar. De facto, a declaração supramencionada permite consciencializar o comprador da existência ou não de dívidas. Em Portugal, pensamos que a solução passaria por impender sob o vendedor a obrigação de requerer a declaração e não ao comprador. Até porque o vendedor é quem conhece a administração de condomínio, logrando obter de forma mais desembaraçada o dito certificado. Acresce que, o comprador pode emitir uma declaração a dispensar a emissão desse certificado e a assumir as dívidas existentes. Neste caso, o certificado de não dívida é substituído por uma declaração escrita manifestada pelo comprador. De referir que no Brasil vigora o art.º 4.º da Lei do Condomínio n.º 4.591/64 de 16 de dezembro, o qual preceitua que “A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio”.

<sup>36</sup> Vd. acórdão do TRP de 27.05.2014, Proc. n.º 4393/11.6TBVLG-A.P1, (Vieira e Cunha); acórdão do TRL de 21.06.2011, Proc. n.º 7855/07.6BOER-A.L1-7, (Maria Amélia Ribeiro); Acórdão do TRL de 22.04.2010, Proc. n.º 5892/04.1YXLSB.L1-6, (Márcia Portela). Todos os arestos disponíveis in <<http://www.dgsi.pt>>, (21.05.2018).

Deste modo, protege-se o novo proprietário da eventual “herança” de dívidas relativas ao imóvel<sup>37</sup> e salvaguarda-se o condomínio concedendo-lhe a possibilidade de cobrar de forma imediata os valores em falta, não correndo o risco de perder o rasto ao antigo proprietário.

Somos do entendimento que esta medida irá evitar muitas dores de cabeça a todas as partes envolvidas. Não raras vezes, o anterior proprietário transmite a propriedade precisamente para se esgueirar do pagamento de quotas extraordinárias para obras de conservação as quais foram deliberadas em assembleia de condóminos. Não dando conhecimento dessa deliberação ao adquirente, o qual mais tarde, depois da celebração do contrato vem a ser surpreendido com a solicitação de pagamentos que não estavam nos seus planos. Na grande maioria dos casos, o comprador de boa-fé, confia no que lhe é comunicado pelo vendedor; não coloca muitas questões sobre o condomínio, nomeadamente, sobre quem é a administração e sobre a existência de dívidas (e por vezes quando o faz, fá-lo no próprio ato da escritura), bem como não requer cópia da última ata da assembleia de condóminos (a qual, frequentemente, não é entregue pela administração aos condóminos). No fundo, não quer melindrar o vendedor com inquirições, acreditando na sua boa-fé. Não podemos também olvidar que para além disso há negócios que se concretizam de forma muito célere, não permitindo o apuramento circunstanciado de determinados factos. Por todo o exposto advogamos a obrigatoriedade da emissão dessa declaração, por parte da administração de condomínio. Deste modo, destacamos várias vantagens com a implementação na lei dessa obrigatoriedade: permitindo-se à administração tomar conhecimento da futura transmissão da propriedade. Por outro lado, oportuniza-se atestar a existência de dívidas ao condomínio, prevenindo-se problemas ao nível da cobrança. Bem como se propicia a identificação do novo proprietário. Na verdade, é de extrema relevância esta imposição legal, dado que na maioria dos casos, o anterior proprietário não comunica à administração a compra e venda do imóvel, tomando conhecimento apenas depois da transmissão se ter realizado (quando por ex. não se faz uso de placa/publicidade de venda no imóvel ou até se afixa, mas a mesma permanece no local poucos dias, e durante esse período a administração não se deslocou ao prédio). Assim, uma simples e desburocratizada declaração solicitada pelo vendedor à administração do condomínio pode alterar o rumo da situação, acarretando inúmeros benefícios.

## 7. Conclusão

Todos os “remédios” engenhosamente concebidos para curar a doença a que nos dispusemos tratar, são compostos por ingredientes que podemos considerar mais ou menos eficazes de acordo com a patologia apresentada. Todos prometem sanar a maleita, mas a verdade é que nem todos o conseguem, pelo menos não de uma forma total e sem efeitos secundários.

<sup>37</sup> A DECO alerta para o facto de: “Quando comprar uma casa, assegure-se que também não está a comprar as dívidas do antigo proprietário ao condomínio”, in <<https://www.deco.proteste.pt/institucionalemedia/acoes/temas/imobiliario/dividas-de-condominio-nao-muito-obrigada-1301>>, (20.03.2018).

Todos sem exceção seguem a receita prescrita por HENRIQUE MESQUITA<sup>38</sup>. Evidenciando e moldando esse parecer de acordo com o seu próprio entendimento, esgrimindo a partir dele os argumentos que consideram ser os mais ajustados e adequados. Destarte, o primeiro e o segundo “tratamento” apresentam-se como mais drásticos, espartilhando as características próprias de cada processo, não as deixando transparecer e centrando antes a sua atenção na definição estanque de conceitos.

De facto, considera-se que a jurisprudência essencialmente a mais recente tem seguido maioritariamente a terceira “terapêutica”, talvez por se apresentar como a mais coerente e moderada, fazendo apelo a conceitos intemporais e transversais como o da equidade e bom senso e prescindindo de extremismos e radicalismos que em nada beneficiam as partes, e que apenas inebriam o legítimo compromisso assumido pelo Direito e pela Lei para com a sociedade.

No que respeita à obrigatoriedade legal de uma declaração de não dívida a ser emitida pelas administrações de condomínio constitui a solução há muito reclamada para colocar termo às dívidas incobráveis e que poderá finalmente encontrar acolhimento após celebração do Pacto para a Justiça.

Citando ALFRED MONTAPERT, “Aprender a ser moderado é a essência do bom senso e da verdadeira sabedoria”.

## Referências bibliográficas

ALMEIDA, L. P. MOITINHO DE, *Propriedade Horizontal*, 3ª edição, Coimbra, Almedina, 2001.

ASCENSÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA, *Direito Civil – Reais*, 5ª edição, Coimbra, Coimbra Editora, 2012.

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

CORDEIRO, A. MENEZES, *Direitos Reais*, Lisboa, Lex, 1993 (reimpressão de 1979).

COSTA, MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA, *Direito Das Obrigações*, 7ª edição, Coimbra, Almedina, 1997.

COSTA, MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA, *Direito Das Obrigações*, 9ª edição, Coimbra, Almedina, 2001.

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

FERNANDES, LUÍS A. CARVALHO, *Lições de Direitos Reais*, 1ª edição, Lisboa, Quid Iuris, 1996.

GONÇALVES, AUGUSTO DA PENHA, *Curso de Direitos Reais*, 2ª edição, Lisboa, SPB – Editores e Livreiros Lda., 1993.

<sup>38</sup> O qual classifica as obrigações “*propter rem* em prestações de *dare* e de *facere*”, preceituando as primeiras como ambulatorias e as segundas não ambulatorias, já que “vinculam o devedor à prática de actos materiais na coisa que constitui o objecto do direito real”. MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, *ob cit.*, pp. 330-337. Cfr. o acórdão do TRL de 14.09.2017, Proc. n.º 14836/14.1T8LSB.L1-6, (Carlos Marinho), in <<http://www.dgsi.pt>>, (21.05.2018).

LIMA, PIRES DE/VARELA, JOÃO DE MATOS ANTUNES, *Código Civil Anotado*, 2ª edição, vol. 3, Coimbra, Almedina, 1987.

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

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

MESQUITA, MANUEL HENRIQUE, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra, Almedina, 1990.

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

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

PINTO, CARLOS ALBERTO DA 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, JORGE ALBERTO ARAGÃO, *Propriedade Horizontal*, 2ª edição, Coimbra, Almedina, 2002.

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

VARELA, JOÃO DE MATOS ANTUNES, *Direito Das Obrigações*, vol. I, 8ª edição, Coimbra, Almedina, 1994.

## Índice de jurisprudência nacional citada

### Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça:

Acórdão do STJ de 08.06.2017, proc. n.º 10076/03.3TVLSB.L1.S1, (Salazar Casanova), in <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do STJ de 14.09.2010, Proc. n.º 4955/07.6TVLSB, (Moreira Camilo), in <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do STJ de 12.11.2009, proc. n.º 5242/06.2TVLSB.S1, (Hélder Roque), in <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do STJ de 19.05.2005, Proc. n.º 05B524, (Ferreira Girão), in <<http://www.dgsi.pt>>.

### Acórdãos do Tribunal da Relação de Coimbra:

Acórdão do TRC de 14.11.2006, Proc. n.º 3948/04.0TBAVR.C1, (Artur Dias), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

### **Acórdãos do Tribunal da Relação de Évora:**

Acórdão do TRE de 23.02.2017, Proc. n.º 4155/15.1T8STB.E1, (Manuel Bargado), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do TRE de 25.10.2007, Proc. n.º 2243/07-2, (Mata Ribeiro), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

### **Acórdãos do Tribunal da Relação de Guimarães:**

Acórdão do TRG de 24.10.2013, Proc. n.º 3812/12.9TBBERG.G1, (Manuel Bargado), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do TRG de 12.01.2012, Proc. n.º 1570/08.0TBGMR.G1, (Raquel Rego), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

### **Acórdãos do Tribunal da Relação de Lisboa:**

Acórdão do TRL de 14.11.2017, Proc. n.º 19657/13.6YYLSB-A.L1-7, (Higina Castelo), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do TRL de 14.09.2017, Proc. n.º 14836/14.1T8LSB.L1-6, (Carlos Marinho), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do TRL de 20.06.2013, Proc. n.º 6942/04.7TJLSB-B.L1-2, (Pedro Martins), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do TRL de 02.10.2012, Proc. n.º 5559/09.4TVLSB.L1-1, (Manuel Marques), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do TRL de 21.06.2011, Proc. n.º 7855/07.6BOER-A.L1-7, (Maria Amélia Ribeiro), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do TRL de 21.01.2011, Proc. n.º 12517/09.7YYLSB-B.L1-7, (Maria do Rosário Morgado), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do TRL de 22.04.2010, Proc. n.º 5892/04.1YXLSB.L1-6, (Márcia Portela), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do TRL de 13.03.2008, Proc. n.º 1353/2007-6, (Manuela Gomes), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do TRL de 02.02.2006, Proc. n.º 364/2006-6, (Pereira Rodrigues), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

### **Acórdãos do Tribunal da Relação do Porto:**

Acórdão do TRP de 07.07.2016, Proc. n.º 5741/13.0YYPRT-A.P1, (José Igreja de Matos), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do TRP de 27.05.2014, Proc. n.º 4393/11.6TBVLG-A.P1, (Vieira e Cunha), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do TRP de 09.07.2007, Proc. n.º 0753550, (Sousa Lameira), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do TRP de 29.11.2006, Proc. n.º 0636159, (Teles de Menezes), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do TRP 06.04.2006, Proc. n.º 0631840, (Oliveira Vasconcelos), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

Acórdão do TRP de 29.04.2004, Proc. n.º 0431329, (João Vaz), *in* <<http://www.dgsi.pt>>.

### **Sentença Julgado de Paz de Cascais:**

Sentença de Julgado de Paz de 05.04.2013, Proc. n.º 251/2012-JP, *in* <<http://www.dgsi.pt/cajp.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5192262cc6f2461680257d47004e6bde?OpenDocument>>.

(texto submetido a 21.03.2018 e aceite para publicação a 21.05.2018)