

DA NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO NA PROPRIEDADE HORIZONTAL

*— o exercício de direito legal de preferência pelo
condomínio*

Pelo Prof. Doutor Paulo Otero()*

SUMÁRIO:

§1.º Colocação do problema e suas coordenadas. §2.º Pressupostos referenciais. §3.º Capacidade jurídica do condomínio. §4.º Vinculatividade e imputação das deliberações da assembleia de condóminos. §5.º Efeitos qualificadores. §6.º Refutação dos argumentos contrários à tese da personalidade jurídica. §7.º Condomínio e direito de preferência sobre imóveis. §8.º Conclusões.

§1.º Colocação do problema e suas coordenadas

1.1. O presente estudo surgiu de uma situação concreta: saber se, ante um cenário em que um condomínio é arrendatário de um imóvel, pois nele tem instalados os seus serviços administrativos, ocorrendo o propósito da respetiva alienação, o alienante comunica o facto à administração do condomínio, de modo a permitir que o condomínio exerça o direito legal de preferência — será que o condomínio pode exercer esse direito?

A resposta a essa questão envolve a discussão em torno de saber se o condomínio é uma estrutura decisória dotada de capacidade jurídica para ser titular do direito de propriedade, envolvendo o reconhecimento de per-

(*) Professor Catedrático da Universidade de Lisboa.

sonalidade jurídica, ou, pelo contrário, o direito de preferência tem antes como destinatários os condóminos (e não o condomínio).

Tudo se resume, afinal, a uma investigação em torno da natureza jurídica do condomínio na propriedade horizontal, à luz da ordem jurídica portuguesa vigente e do contributo interpretativo da jurisprudência e da doutrina.

1.2. Tendo presente a doutrina e a jurisprudência nacionais, num quadro de silêncio do legislador sobre o tema da natureza jurídica do condomínio na propriedade horizontal, verificamos que não existe consenso sobre a matéria, podendo-se recortar, além de quem entende expressamente que se está perante um caso duvidoso de personalidade jurídica⁽¹⁾, duas principais concepções:

- As concepções que negam ser o condomínio uma pessoa jurídica;
- A concepções que, em sentido contrário, reconhecem, sob diferentes formulações, que o condomínio é uma realidade personificada.

Vejamos cada um destes entendimentos.

1.3. (a) *Concepções que negam personalidade ao condomínio*

Sendo ainda hoje as concepções dominantes na doutrina portuguesa, regista-se que, utilizando diferentes argumentos e quase sempre um escasso desenvolvimento argumentativo, Pires de Lina e Antunes Varela⁽²⁾, Dias Marques⁽³⁾, Carvalho Fernandes⁽⁴⁾, Santos Justo⁽⁵⁾, Luís Menezes Leitão⁽⁶⁾, José Alberto Vieira⁽⁷⁾, José Luís Bonifácio Ramos⁽⁸⁾, Sandra Passi-

⁽¹⁾ Cf. JOÃO DE CASTRO MENDES, *Direito Civil — Teoria Geral*, I, policop., Lisboa, 1978, pp. 540-541.

⁽²⁾ Cf. PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, III, 2.^a ed., reimp., Coimbra, 2011, pp. 395 e 396.

⁽³⁾ Cf. JOSÉ DIAS MARQUES, *Noções Elementares de Direito Civil*, 7.^a ed., Lisboa, 1992, p. 314.

⁽⁴⁾ Cf. LUÍS CARVALHO FERNANDES, *Teoria Geral dos Direitos Reais*, I, 2.^o Tomo, reimp., Lisboa, 1983, p. 497; *Idem*, *Lições de Direitos Reais*, Lisboa, 1996, pp. 332 e 333; *Idem*, *Da natureza jurídica do direito de propriedade horizontal*, in *Estudos em Honra do Prof. Doutor Ruy de Albuquerque*, I, Coimbra, 2006, em especial, p. 277, ss.

⁽⁵⁾ Cf. A. SANTOS JUSTO, *Direitos Reais*, Coimbra, 2007, p. 323.

⁽⁶⁾ Cf. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direitos Reais*, 10.^a ed., Coimbra, 2022, pp. 343-344.

⁽⁷⁾ Cf. JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, Coimbra, 2008, p. 739.

⁽⁸⁾ Cf. JOSÉ LUÍS BONIFÁCIO RAMOS, *Manual de Direitos Reais*, 3.^a ed., Lisboa, 2022, p. 527.

nhas⁽⁹⁾, Diogo Costa Gonçalves⁽¹⁰⁾ e Rui Januário⁽¹¹⁾, entendem que o condomínio não tem personalidade jurídica⁽¹²⁾.

Em termos jurisprudenciais, dentro desta orientação conceptual, podem citar-se as seguintes decisões judiciais:

- (i) O Tribunal da Relação do Porto já disse que “o condomínio não tem personalidade jurídica”⁽¹³⁾ e, pronunciando-se expressamente sobre o tema da aquisição de propriedade pelos condomínios, referiu que “o condomínio enquanto tal nunca pode ser titular de um qualquer direito de propriedade (...), por ser uma entidade que não dispondo de personalidade jurídica não é susceptível de ser titular de direitos. Os titulares dos direitos no âmbito da propriedade horizontal são apenas os condóminos”⁽¹⁴⁾;
- (ii) Em sentido semelhante, negando a personalidade jurídica, o Tribunal da Relação de Lisboa referiu que “o condomínio enquanto centro autónomo de imputação de efeitos jurídicos não sendo dotado de personalidade jurídica (...)”⁽¹⁵⁾;
- (iii) Também o Supremo Tribunal de Justiça já afirmou, expressamente, que “o condomínio carece de personalidade jurídica”⁽¹⁶⁾.

Não se trata, porém, de um entendimento uniforme.

(9) Cf. SANDRA PASSINHAS, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador da Propriedade Horizontal*, Coimbra, 2000, p. 168, ss.

(10) Cf. DIOGO COSTA GONÇALVES, *Pessoa Coletiva e Sociedades Comerciais. Dimensão problemática e coordenadas sistémicas da personificação jurídico-privada*, II, Coimbra, 2015, p. 898.

(11) Cf. RUI JANUÁRIO / FILIPE LOBO D’AVILA / LUÍS DE ANDRADE PINHEL, *Direito Civil — Direito das Coisas*, Lisboa, 2018, p. 1284.

(12) Defendendo, neste âmbito, que o “O legislador, ciente de que o condomínio constitui um centro autónomo de imputação de efeitos jurídicos, dota-o de organicidade e, muito embora não lhe atribua personalidade jurídica”, cf. GONÇALO OLIVEIRA MAGALHÃES, *A personalidade judiciária do condomínio e a sua representação em juízo*, in *Julgar*, n.º 23, 2014, pp. 61-62, *Julgar* 23.pdf.

(13) Cf. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 27 de setembro de 2018, processo n.º 9970/17.9T8PRT-B.P1, in *Acórdão do Tribunal da Relação do Porto*; Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 9 de janeiro de 2020, processo n.º 969/18, in *Jusjournal — Documento*.

(14) Cf. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 25 de outubro de 2018, processo n.º 78/17.8T8VGS.P1, in *Acórdão do Tribunal da Relação do Porto*.

(15) Cf. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 28 de setembro de 2021, processo n.º 4337/21.7T8LSB.L1-7, in *jurisprudência.pt — Pesquisa de jurisprudência Portuguesa*.

(16) Cf. Acórdão da 6.ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça, de 10 de maio de 2021, processo n.º 90/19.2T8LLE.E1.S1, in *Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça*.

1.4. (b) *Conceções que reconhecem personalidade ao condomínio*

Sobre a natureza jurídica do condomínio, e em sentido contrário à jurisprudência já mencionada, o Tribunal da Relação do Porto também já tem expressado um entendimento no sentido de se estar diante de um ente coletivo: a propósito de uma deliberação proveniente da assembleia de condóminos, refere a “deliberação que se transformou na «vontade» do *ente colectivo condomínio*”⁽¹⁷⁾ (itálico nosso) — existe aqui o inequívoco perfilar jurisprudencial de uma conceção que personaliza o condomínio, concebendo-o como uma entidade coletiva.

Em sentido convergente, a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça, afirma que “o condomínio é um ente colectivo, constituído pelo conjunto dos condóminos, que manifesta a sua vontade através das deliberações da assembleia dos condóminos”⁽¹⁸⁾, motivo pelo qual “a deliberação tomada pela assembleia de condóminos exprime a vontade do condomínio, do grupo, e não dos condóminos individualmente considerados, designadamente dos que a aprovaram”⁽¹⁹⁾, o que leva a configurar as respetivas deliberações “não como a soma das vontades singulares, mas como uma realidade autónoma e distinta”⁽²⁰⁾.

Igualmente a doutrina tem procurando traçar uma natureza ao condomínio que passa pela sua caracterização como ente, segundo diferentes configurações jurídicas:

- (i) A tese mais remota, adotada por José de Oliveira Ascensão, reconduz a comunhão existente na propriedade horizontal a uma sociedade fixa⁽²¹⁾, dotada de personalidade jurídica⁽²²⁾, uma vez que basta serem-lhe reconhecidos direitos para que deva ser considerada pessoa⁽²³⁾, sublinhando, todavia, que se destina a solucionar problemas de coexistência de direitos, sem que seja outorgada à sociedade a situação real subjacente⁽²⁴⁾ — a sociedade surge “como uma técnica de criação de relações reais — não como uma figura totalitária que destrua o direito real”⁽²⁵⁾;

⁽¹⁷⁾ Cf. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 21 de fevereiro de 2018, processo n.º 604/17.2T8PVZ.P1, in *Acórdão de 2018-02-21 (Processo n.º 604/17.2T8PVZ.P1) | DR*.

⁽¹⁸⁾ Cf. Acórdão da 6.ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça, de 24 de novembro 2020, processo n.º 23992/18.9T8LSB.L1.S1, in *Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça*.

⁽¹⁹⁾ Cf. Acórdão da 6.ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça, de 24 de novembro 2020, *cit.*

⁽²⁰⁾ Cf. Acórdão da 6.ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça, de 24 de novembro 2020, *cit.*

⁽²¹⁾ Cf. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *As Relações Jurídicas Reais*, Lisboa, 1962, p. 367.

⁽²²⁾ Cf. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *As Relações Jurídicas Reais*, p. 363.

⁽²³⁾ Cf. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil — Teoria Geral*, I, Coimbra, 1997, p. 202.

⁽²⁴⁾ Cf. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *As Relações Jurídicas Reais*, pp. 367 e 368.

⁽²⁵⁾ Cf. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *As Relações Jurídicas Reais*, p. 369.

- (ii) Existe quem entenda que a lei resolveu, isto para certos efeitos, tratar o condomínio “como um centro autónomo de imputação de efeitos jurídicos”, dizendo inserir-se “na zona das entidades que têm uma personalidade jurídica rudimentar”⁽²⁶⁾ — recupera-se, deste modo, um conceito de “pessoa rudimental” originário de Paulo Cunha⁽²⁷⁾ ou a ideia de “personalidade coletiva limitada ou fracionária” de Manuel de Andrade⁽²⁸⁾, posição esta que, identificando o conjunto dos condóminos como “um centro parcial de imputação de normas jurídicas (portanto: uma pessoa rudimentar) afigura-se uma evidência”, teve adesão de António Menezes Cordeiro⁽²⁹⁾ e, partido de uma análise da personalidade judiciária, de Paula Costa e Silva⁽³⁰⁾;
- (iii) Usando uma construção jurídica diversa, há quem reconduza o condomínio a “um ente não personalizado de mera gestão das partes comuns”, falando mesmo em “ente *de facto*”, sem lhe reconhecer autonomia patrimonial, mas configurando-o como “tendo por modelo uma pessoa coletiva de tipo corporacional” sem personalidade, acabando por dizer tratar-se de “uma realidade análoga à associação não personalizada, tal como é prevista nos arts. 195 a 198 do C.C.”⁽³¹⁾ — este último entendimento, mandando aplicar ao condomínio o regime das associações sem personalidade jurídica e, por via deste, subsidiariamente, as disposições referentes às associações, mostra-se objeto de igual acolhimento doutrinário⁽³²⁾;

(26) Cf. RUI PINTO DUARTE, *Curso de Direitos Reais*, 2.ª ed., S. João do Estoril, 2007, p. 125.

(27) Cf. PAULO CUNHA, *Teoria Geral do Direito Civil*, AAFDL, Lisboa, 1971-1972, pp. 240-241. Ainda sobre o tema da personalidade rudimentar, cf. LUÍS CARVALHO FERNANDES, *Teoria Geral dos Direitos Civil*, I, 2.º Tomo, p. 523; ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil Português*, I, 3.º Tomo, 2.ª ed., Coimbra, 2007, p. 571, ss.; DIOGO COSTA GONÇALVES, *Pessoa Coletiva e Sociedades Comerciais*, II, p. 898, ss.; *Idem*, *Lições de Direitos de Personalidade — Dogmática Geral e Tutela Nuclear*, Parede, 2022, p. 116; PEDRO DE ALBUQUERQUE, *A Vinculação das Sociedades Comerciais Anónimas e por Quotas*, I, Lisboa, 2017, pp. 849-850.

(28) Cf. MANUEL A. DOMINGUES DE ANDRADE, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, I, reimp. Coimbra, 1964, pp. 52-53. Igualmente sobre o tema, cf. RUI PINTO DUARTE, *Curso de Direitos Reais*, p. 126, nota n.º 358.

(29) Cf. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil*, XIV, Coimbra, 2022, p. 629.

(30) Cf. PAULA COSTA E SILVA, *O manto diáfano da personalidade judiciária*, in *Estudos em Honra do Professor Doutor José de Oliveira Ascensão*, II, Coimbra, 2008, p. 1877.

(31) Cf. ARMINDO RIBEIRO MENDES, *A propriedade horizontal no Código Civil de 1966*, in *Revista da Ordem dos Advogados*, ano 30, 1970, pp. 69 e 70.

(32) Cf. SANDRA PASSINHAS, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador da Propriedade Horizontal*, p. 178.

- (iv) Há ainda, por último, quem, apesar de admitir o carácter “particularmente circunscritos” dos direitos e das obrigações conferidas pela ordem jurídica, atendendo, porém, a um “ponto de vista técnico e à luz da teoria dos conceitos aristotélica-tomista”, reconheça personalidade jurídica aos condomínios⁽³³⁾.

No que especificamente diz respeito à aquisição da propriedade de imóveis pelo condomínio, há mesmo quem, num cenário de destruição parcial do edifício, nos termos do art. 1428.º do Código Civil, colocando-se em causa a obrigatoriedade de alienação da fração de um condómino que não pretende participar nas despesas de reconstrução⁽³⁴⁾, reconheça que, ante a ausência de qualquer interessado na compra, possa a assembleia “assumir a compra das fracções em causa”⁽³⁵⁾ — haverá aqui, ante aquilo que é considerado um ato de mera administração implícito na deliberação que obriga o condómino à alienação⁽³⁶⁾, uma decisão que investirá o condomínio na titularidade de um direito de propriedade.

1.5. Não se mostra líquido, atendendo ao exposto, que um condomínio não tenha possibilidade de ter capacidade jurídica para ser titular de um direito de propriedade, exercendo o direito legal de preferência decorrente da sua posição como arrendatário de um imóvel que vai ser alienado.

Observemos com mais detalhe o tema, tendo presente que a indagação em torno da natureza jurídica do condomínio não se reconduz ao tema da natureza da propriedade horizontal⁽³⁷⁾, pois esta, nos termos do art. 1420.º, n.º 2, do Código Civil, não se circunscreve às partes comuns, antes também compreende frações autónomas ou unidades independentes, envolvendo dois direitos que, apesar de incindíveis, têm objetos e regimes diferentes:

- (i) O condomínio, incidindo sobre as partes comuns do edifício, representa apenas uma componente da propriedade horizontal, destinado, por expressa imposição legal, à regulação (preventiva ou repressiva) da coexistência de várias posições jurídicas

⁽³³⁾ Cf. A. BARRETO MENEZES CORDEIRO, *Teoria Geral dos Direito Civil*, I, Coimbra, 2025, pp. 103 e 104.

⁽³⁴⁾ Cf. Código Civil, art. 1428.º, n.º 3.

⁽³⁵⁾ Cf. FRANCISCO LIBERAL FERNANDES, *Direitos Reais — Elementos didácticos*, Coimbra, 2024, p. 281.

⁽³⁶⁾ Neste sentido, cf. FRANCISCO LIBERAL FERNANDES, *Direitos Reais*, p. 281.

⁽³⁷⁾ Na origem desta confusão de planos de análise é possível que esteja o tratamento dado ao tema por PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, III, p. 395, ss.

potencialmente conflitantes dos comproprietários sobre tais partes comuns;

- (ii) O condomínio aparece, neste sentido, como estrutura organizativa que, instituída pela lei e dotada de órgãos próprios destinados a gerir interesses comuns⁽³⁸⁾, não se pode confundir com a situação real subjacente⁽³⁹⁾ — o condomínio não absorve ou destrói a posição jurídica dos condóminos como titulares exclusivos da fração que lhes pertence, nem da compropriedade que têm sobre as partes comuns.

Se o condomínio não se confunde com a situação real que lhe subjaz, resta saber se, enquanto organização, possui uma esfera jurídica de poderes de intervenção e de imputação de efeitos que seja autónoma face à esfera dos condóminos que dele fazem parte — aqui reside o cerne do tema a investigar.

§2.º Pressupostos referenciais

2.1. Primeiro pressuposto

Verifica-se ser frequentemente “pouco nítida a fonteira que separa as pessoas coletivas e certas não-pessoas coletivas”⁽⁴⁰⁾, motivo pelo qual, ante uma “série de várias complexas situações que o intérprete deve valorar e classificar”⁽⁴¹⁾, se podem afirmar quatro ideias em torno da personalidade jurídica coletiva:

- (i) Reconhece-se que, ao lado de uma personalidade coletiva “tendencialmente plena”, pode existir uma “personalidade rudimentar”⁽⁴²⁾ ou, numa terminologia diferente, uma personalidade limitada, “que só se manifesta e vale em certa ou em certas dire-

⁽³⁸⁾ Cf. C. MASSIMO BIANCA, *Diritto Civile*, I, reimp., Milano, 1990, pp. 370 e 371.

⁽³⁹⁾ Neste sentido, distinguindo a duas situações, cf. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *As Relações Jurídicas Reais*, pp. 367 e 368.

⁽⁴⁰⁾ Cf. JORGE MANUEL COUTINHO DE ABREU, *Da Empresarialidade — As empresas no Direito*, Coimbra, 1996, p. 202.

⁽⁴¹⁾ Cf. FEDERICO ALESSANDRO MARINA / GIOVANNI GIACOBBE, *Condominio negli edifici*, in *Enciclopedia del Diritto*, VIII, Milano, 1961, p. 822.

⁽⁴²⁾ Cf. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil Português*, I, 3.º Tomo, 2.ª ed., p. 573.

ções”⁽⁴³⁾ ou, igualmente dita, “personalidade jurídica parcial”⁽⁴⁴⁾ — e o fenómeno, apesar de não ser exclusivo do direito privado⁽⁴⁵⁾, já suscitou o alerta, porém, para os perigos decorrentes de, por via de uma conceção diferenciadora de diversos graus de personalização, se introduzir uma dicotomia conceitual entre “pessoas plenas” e “pessoas parciais”⁽⁴⁶⁾ ou uma dissolução da unicidade do próprio conceito de personalidade jurídica⁽⁴⁷⁾;

- (ii) Nega-se a absolutização da personalidade coletiva⁽⁴⁸⁾, de modo que se possa afirmar, relativamente a certos efeitos, “a subjetividade jurídica de grupos organizados mas desprovidos de personalidade coletiva”⁽⁴⁹⁾ — existirá, neste sentido, uma dissociação entre personalidade de certas entidades e a sua qualificação como pessoas jurídicas⁽⁵⁰⁾, solução esta que também é criticada se dela resultar “um *tertium genus*, quase-pessoa, grupo subjetivo não personificado ou figura semelhante”⁽⁵¹⁾;
- (iii) Não pode deixar de se reconhecer, à luz da designada “mobilidade sistemática da personificação”⁽⁵²⁾, uma diferente intensidade dos elementos que estruturam a personalidade coletiva,

(43) Cf. MANUEL A. DOMINGUES DE ANDRADE, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, I, pp. 52-53.

(44) Cf. A. BARRETO MENEZES CORDEIRO, *Teoria Geral dos Direito Civil*, I, p. 103.

(45) Igualmente no âmbito do Direito público se assiste ao surgimento de entidades públicas que, por serem satélites de outras, possuem uma personalidade meramente nominal, tal como acontece, por exemplo, com o designado Fundo de Resolução face ao Banco de Portugal, cf. PAULO OTERO, *Da (in)constitucionalidade da “arquitetura” do Fundo de Resolução como instituição “satélite” do Banco de Portugal*, in *Revista de Direito Administrativo*, n.º 1, 2018, em especial, p. 16, ss.

(46) Cf. ELISA VAZ DE SEQUEIRA, *Da Contitularidade de Direitos no Direito Civil — Contributo para a sua análise morfológica*, Lisboa, 2015, pp. 447-448; *Idem*, *Teoria Geral do Direito Civil*, 2.ª ed., Lisboa, 2022, pp. 295-296.

(47) Cf. DIOGO COSTA GONÇALVES, *Personalidade vs. capacidade jurídica — um regresso ao monismo conceptual?*, in *Idem*, *Studia — Direito Civil (Teoria Geral)*, Cascais, 2020, pp. 80-81; *Idem*, *O início da personalidade jurídica e a capacidade jurídica parcial (Teilrechtsfähigkeit)*, in *Idem*, *Studia — Direito Civil (Teoria Geral)*, pp. 258-259; *Idem*, *Lições de Direitos de Personalidade*, p. 116.

(48) Cf. JORGE MANUEL COUTINHO DE ABREU, *Da Empresarialidade — As empresas no Direito*, p. 203, ss.

(49) Cf. JORGE MANUEL COUTINHO DE ABREU, *Da Empresarialidade — As empresas no Direito*, p. 202.

(50) Neste sentido, dando conta do debate doutrinário na doutrina alemã, cf. ELISA VAZ DE SEQUEIRA, *Da Contitularidade de Direitos no Direito Civil — Contributo para a sua análise morfológica*, p. 439.

(51) Cf. JOÃO DE CASTRO MENDES, *Direito Civil — Teoria Geral*, I, pp. 542-543.

(52) Cf. DIOGO COSTA GONÇALVES, *Pessoa Coletiva e Sociedades Comerciais*, II, p. 897.

permitindo uma abertura e uma elasticidade face à apreensão desses mesmos elementos e à subsequente recondução qualificativa da realidade subjacente ao conceito de pessoa coletiva — “a identificação de uma pessoa coletiva convive bem com a ausência de certos fatores de personificação e com a presença desses mesmos fatores com níveis de intensidade diversos”⁽⁵³⁾;

- (iv) A personalidade coletiva, uma vez que surge “funcionalizada à prossecução de determinados interesses humanos coletivos ou comuns”⁽⁵⁴⁾, nunca anda dissociada do elemento humano, nem se mostra um conceito neutro⁽⁵⁵⁾, pois acaba sempre por ser “uma forma indireta de atingir destinatários humanos”⁽⁵⁶⁾ — as pessoas coletivas são, de algum modo, “o prolongamento de pessoas humanas”⁽⁵⁷⁾.

2.2. Segundo pressuposto

Há doutrina estrangeira que, segundo as especificidades dos respetivos ordenamentos, qualifica o condomínio como sendo uma pessoa coletiva, motivo pelo qual não se pode qualificar esta conceção como sendo “manifestamente errada”⁽⁵⁸⁾, existindo, neste âmbito, três diferentes formulações:

- (i) No mundo anglo-saxónico, o direito britânico acolhe a configuração do condomínio como sendo uma sociedade, funcionando os condóminos como sócios⁽⁵⁹⁾, enquanto que nos EUA se configura a propriedade horizontal como estrutura organizada em cooperativas que, sendo titulares do imóvel, os seus utilizadores são arrendatários de longo prazo⁽⁶⁰⁾;

⁽⁵³⁾ Cf. DIOGO COSTA GONÇALVES, *Pessoa Coletiva e Sociedades Comerciais*, II, p. 899.

⁽⁵⁴⁾ Cf. MAFALDA MIRANDA BARBOSA, *Lições de Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra, 2021, p. 463.

⁽⁵⁵⁾ Cf. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil Português*, I, 3.º Tomo, pp. 568 e 569.

⁽⁵⁶⁾ Cf. PEDRO DE ALBUQUERQUE, *A Vinculação das Sociedades Comerciais Anónimas e por Quotas*, I, p. 834.

⁽⁵⁷⁾ Cf. PEDRO PAIS DE VASCONCELOS / PEDRO LEITÃO PAIS DE VASCONCELOS, *Teoria Geral do Direito Civil*, 9.ª ed., Coimbra, 2022, p. 145.

⁽⁵⁸⁾ Neste sentido, cf. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, reimp., Lisboa, 1993, p. 637; RUI JANUÁRIO / FILIPE LOBO D’ÁVILA / LUÍS DE ANDRADE PINHEL, *Direito Civil — Direito das Coisas*, p. 858.

⁽⁵⁹⁾ Cf. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil*, XIV, pp. 623-624.

⁽⁶⁰⁾ Neste sentido, cf. ARMINDO RIBEIRO MENDES, *A propriedade horizontal no Código Civil de 1966*, pp. 23-24; LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direitos Reais*, p. 342.

- (ii) No direito francês, existe o entendimento de a propriedade horizontal envolver uma personificação em que o imóvel pertence a uma pessoa coletiva e que os condóminos são associados, tendo cada um deles uma participação de certo valor e, nessa medida, intervém na assembleia de condóminos⁽⁶¹⁾;
- (iii) O direito italiano, por seu turno, há quem atribua personalidade coletiva ao condomínio⁽⁶²⁾, falando-se em “ente”⁽⁶³⁾, existindo ainda quem sublinhe tratar-se de uma entidade distinta dos condóminos⁽⁶⁴⁾, sem prejuízo de também se falar em “ente de gestão”⁽⁶⁵⁾ ou em “ente de facto”⁽⁶⁶⁾ — existe até quem reconheça tratar-se de “uma organização que é centro de imputação jurídica”, qualificando-o como “ente dotado de uma capacidade própria”⁽⁶⁷⁾.

2.3. Terceiro pressuposto

O regime português da constituição de associações deixou, desde a revisão do Código Civil, em 1977, por força do 46.º, n.º 1, da Constituição, de exigir qualquer autorização administrativa, valendo, neste âmbito, o princípio da liberdade:

- (i) Numa sociedade pluralista, desde logo em termos políticos e económicos, a constituição de associações não carece de lei habilitante, nem de ato permissivo de autoridade administrativa, nem sequer de reconhecimento jurídico formal — podem existir associações *de jure* e associações *de facto*;
- (ii) Mais: podem existir associações com personalidade jurídica⁽⁶⁸⁾ e, à luz do disposto no Código Civil⁽⁶⁹⁾, também podem existir

⁽⁶¹⁾ Cf. JEAN CARBONNIER, *Droit Civile 3 — Les Biens*, 7.ª ed., Paris, 1973, p. 213; CHRISTIAN LARROUMET, *Droit Civile — Les Biens*, II, 5.ª ed., Paris, 2006, p. 419.

⁽⁶²⁾ Cf. FRANCESCO CARNELUTTI, *Studi di Diritto Civile*, Roma, 1916, p. 165.

⁽⁶³⁾ Cf. GIUSEPPE BRANCA, *Comunione — Condominio negli edifici*, in BRANCA / SCIALOJA, *Commentario del Codice Civile*, 4.ª ed., Bologna/ Roma, 1965, p. 318, ss.

⁽⁶⁴⁾ Cf. GABRIELE PESCATORE / RAFFAELE ALBANO / FRANCESCO GRECO, *Della Proprietà*, in *Commentario del Codice Civile*, Livro III, Tomo III, Turim, 1958, p. 127.

⁽⁶⁵⁾ Cf. FORTUNATO LAZZARO / WALTER STINCARDINI, *L'Amministratore del Condominio*, Milano, 1992, p. 2.

⁽⁶⁶⁾ Para uma síntese da posição da doutrina italiana, cf. SANDRA PASSINHAS, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador da Propriedade Horizontal*, pp. 172-173, nota n.º 421.

⁽⁶⁷⁾ Cf. C. MASSIMO BIANCA, *Diritto Civile*, I, p. 371.

⁽⁶⁸⁾ Cf. Código Civil, art. 158.º, n.º 1.

⁽⁶⁹⁾ Cf. arts. 195.º a 201.º.

associações sem personalidade jurídica — o princípio da liberdade de associação manifesta-se, igualmente, ao nível da configuração que os interessados pretendem dar à estrutura associativa;

- (iii) A personalidade jurídica não é uma exigência qualificativa de uma estrutura decisória como sendo uma associação ou uma instituição não associativa, nem depende de reconhecimento administrativo — a personalidade coletiva pode ser o resultado da verificação de certos traços de regime de uma estrutura decisória autónoma e não um *a priori* de qualificação jurídica;
- (iv) A personalidade coletiva pode resultar de se encontrar uma estrutura decisória que seja suscetível de ser titular de direitos e estar adstrita a vinculações — é a titularidade das posições jurídicas que conduz, neste caso, à qualificação como entidade coletiva, sabendo-se que a lei não tem o monopólio de uma tal qualificação e que “basta que reconheçamos a atribuição de um direito, ou de uma vinculação, que seja, para termos de concluir que estamos perante uma pessoa jurídica”⁽⁷⁰⁾.

2.4. *Quarto pressuposto*

Há ainda que ter presente que todo o Direito Privado, ao invés do Direito Público, obedece a um princípio de liberdade e não de competência ou de legalidade — em Direito Privado, pode fazer-se tudo aquilo que não se encontra proibido por lei; em sentido contrário, as autoridades públicas só podem fazer o que lhes é permitido por lei⁽⁷¹⁾, significando isto o seguinte:

- (i) Em Direito Privado, toda a conduta é permitida, salvo se existir uma norma legal que a proíba — sem norma proibitiva com força de lei, tudo deverá ser permitido, sendo vedado proibir aquilo que é permitido no silêncio da lei, valendo a plena aplicabilidade do princípio geral da liberdade;
- (ii) Em Direito Público, em sentido diverso, sem norma habilitante da conduta administrativa, deverá esta ter-se como proibida — o

⁽⁷⁰⁾ Cf. JOÃO DE CASTRO MENDES, *Direito Civil — Teoria Geral*, I, pp. 541-542.

⁽⁷¹⁾ Cf. DIOGO FREITAS DO AMARAL, *Legalidade (princípio da)*, in *Polis*, III, 1985, p. 978; *Idem*, *Curso de Direito Administrativo*, II, 2.ª ed., Coimbra, 2011, p. 51; PAULO OTERO, *Manual de Direito Administrativo*, I, Coimbra, 2012, p. 25.

silêncio da lei significa a ausência de permissão de agir, o que traduz a existência de um dever de omitir a ação.

No que diz respeito à aquisição onerosa de bens imóveis por entidades coletivas, desde a reforma de 1977 do Código Civil que, revogado o art. 161.º, n.º 2, deixou de ser necessária autorização governamental para as pessoas coletivas adquirirem, alienarem ou onerarem imóveis a título oneroso — uma tal solução legal, alicerçada numa remota tradição secular, estabelecendo uma “espécie de inibição” ou de “incapacidade para o exercício de direitos” das pessoas coletivas⁽⁷²⁾, se antes criava uma proibição ou uma permissão condicionada a intervenção administrativa, tendo sido revogada, passou a vigorar um princípio geral de liberdade que confere às pessoas coletiva permissão, sem qualquer condicionante administrativa, para comprarem bens imóveis.

§3.º Capacidade jurídica do condomínio

3.1. Tomando em consideração regime jurídico aplicável ao condomínio e os termos como a jurisprudência tem interpretado e aplicado tais normas, à luz do quadro jurídico geral do ordenamento jurídico que permita a sua interpretação sistemática, podemos verificar que o condomínio goza de uma ampla capacidade jurídica.

Fundamentemos esta afirmação, referenciando manifestações concretas da capacidade jurídica reconhecida ao condomínio.

3.2. O condomínio é dotado de uma vasta capacidade contratual, podendo, a título ilustrativo, celebrar os seguintes contratos:

- (i) Contrato de arrendamento de imóvel destinado ao funcionamento dos serviços da administração, ocupando o condomínio a posição de arrendatário, assim como contratos de arrendamento de partes comuns, por via de deliberação da assembleia de condóminos⁽⁷³⁾, tal como sucede, por exemplo, com a ex-

⁽⁷²⁾ Neste sentido, cf. CARLOS ALBERTO DA MOTA PINTO, *Teoria Geral do Direito Civil*, 3.ª. ed., Coimbra, 1990, p. 324, ss.

⁽⁷³⁾ Cf. HENRIQUE SOUSA ANTUNES, *Direitos Reais*, reimpr., Lisboa, 2023, pp. 370-371, nota n.º 658.

-casa do porteiro transformada em fração autónoma⁽⁷⁴⁾, espaço de estacionamento do prédio⁽⁷⁵⁾ ou o terraço da cobertura para efeitos de colocação de publicidade luminosa ou instalação de antenas de telecomunicações⁽⁷⁶⁾, assumindo agora o condomínio as funções de locador;

- (ii) Contratos de trabalho, exercendo o condomínio o papel de empregador, relativamente a funcionários que, a título profissional, exercem funções na administração ou, num cenário semelhante, contrato de trabalho com porteiro, daí resultando, como a jurisprudência reconhece, a inerente legitimidade passiva do condomínio em tais ações laborais⁽⁷⁷⁾;
- (iii) Contratos de prestação de serviços relativos ao condomínio, tal como sucede, por exemplo, com a limpeza, a jardinagem, a vigilância, a manutenção de espaços comuns e a reparação de elevadores;
- (iv) Contratos de compra de bens destinados ao exercício das funções pelos trabalhadores e pelos prestadores de serviço do condomínio, assim como outros tipos de bens (v.g., plantas ornamentais dos espaços comuns, intercomunicadores e câmaras de vigilância, viaturas ao serviço da segurança do condomínio), configurando-se o condomínio, enquanto adquirente, proprietário de tais bens;
- (v) Contratos de empreitadas de obras a realizar nas partes comuns do condomínio, assumindo o condomínio a posição de dono das obras, assim como contratos relativos ao acompanhamento e fiscalização da execução das obras;
- (vi) Contratos de fornecimento de eletricidade e água para os espaços comuns do condomínio;
- (vii) Contratos de seguro de acidentes de trabalho relativamente aos trabalhadores e prestadores de serviços, podendo ainda o condo-

(74) Especificamente sobre o arrendamento da casa do porteiro, cf. HENRIQUE SOUSA ANTUNES, *Direitos Reais*, pp. 392-393; FRANCISCO LUÍS CABRAL METELLO / JOÃO VERDADES DOS SANTOS, *Manual de Administração de Condomínios*, 5.ª ed., reimp., Coimbra, 2025, p. 96, ss.

(75) Cf. FRANCISCO LIBERAL FERNANDES, *Direitos Reais*, p. 277, nota n.º 371.

(76) Neste último sentido, cf. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 26 de abril de 2001, processo n.º 0025958, in *Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa*.

(77) Cf. Acórdão da 4.ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça, de 14 de janeiro 2016. processo n.º 359/14.2TTLSB.L1.S1, in *Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça*.

mínio celebrar contrato de seguro único contra risco de incêndio e/ou sismo das partes comuns, se a assembleia assim deliberar⁽⁷⁸⁾, atendendo à natureza dispositiva da norma que determina que a sua celebração deve ser feita pelos condóminos⁽⁷⁹⁾;

- (viii) Contratos bancários de depósito à ordem ou a prazo, desde logo face às verbas do fundo comum de reserva⁽⁸⁰⁾, sem excluir a possibilidade de existirem contratos de investimento das verbas excedentárias da gestão orçamental do condomínio e ainda contratos de empréstimo a favor do condomínio⁽⁸¹⁾;
- (ix) Contrato de administração do condomínio, instrumento pelo qual um condomínio, tendo por base uma deliberação da assembleia de condóminos, resolve confiar a uma pessoa singular externa ou a uma empresa a prestação de serviços de gestão do respetivo imóvel;
- (x) Contratos processuais, tal como sucede com a celebração de convenções de arbitragem (v.g., face a litígios emergentes de empreitadas), contratos de transação (ante ações judiciais que têm o condomínio como autor ou réu) ou ainda contratos probatórios (v.g., sobre os temas de prova, os termos de realização de perícias).

3.3. A celebração de alguns de tais contratos pelo condomínio não é isenta de efeitos obrigacionais e reais para o próprio condomínio:

- (i) Se o condomínio pode celebrar contratos de arrendamento, assumindo a posição de arrendatário, isto significa que, sendo o direito do locatário um direito real⁽⁸²⁾, então o condomínio pode ser titular de direitos reais de gozo;

⁽⁷⁸⁾ Neste sentido, cf. ARMANDO TRIUNFANTE, *Lições de Direitos Reais*, 2.^a ed., Coimbra, 2024, p. 330.

⁽⁷⁹⁾ Cf. Código Civil, art. 1429.º, n.º 2, 1.ª parte.

⁽⁸⁰⁾ Cf. Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, art. 4.º, n.º 3.

⁽⁸¹⁾ Neste último sentido, cf. Decreto-Lei n.º 269/94, de 25 de outubro, art. 7.º.

⁽⁸²⁾ Neste sentido, cf. PAULO CUNHA, *Curso de Direito Civil — Direitos Reais* (lições coligidas por Maria Fernanda Santos e Castro Mendes), policop., AAFDL, Lisboa, 1949/50, p. 227, ss.; JOSÉ DIAS MARQUES, *Direitos Reais*, I, Lisboa, 1960, p. 137, ss.; JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil — Reais*, 4.ª ed., Coimbra, 1987, em especial, p. 471; ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, p. 665, ss., em especial, p. 687, ss.; RUI JANUÁRIO / FILIPE LOBO D'AVILA / LUÍS DE ANDRADE PINHEL, *Direito Civil — Direito das Coisas*, em especial, p. 1117.

- (ii) Ou, sendo o imóvel (ou uma fração autónoma) arrendado objeto de alienação, o condomínio, enquanto arrendatário, tem reconhecido um direito legal de preferência nessa alienação — trata-se de um direito real de aquisição⁽⁸³⁾;
- (iii) A capacidade contratual do condomínio confere-lhe a titularidade de direitos de crédito, desde logo relativamente a rendas provenientes de contratos de locação que tenha celebrado, a juros de depósitos bancários, a indemnizações decorrentes do incumprimento de obrigações dos empreiteiros contratados, sabendo-se que o crédito é “uma parte do património do credor”⁽⁸⁴⁾, traduzindo “um *valor objetivado*” do seu património⁽⁸⁵⁾, estamos diante de um direito de conteúdo patrimonial privado, que, à luz da jurisprudência constitucional⁽⁸⁶⁾, se reconduz ao conceito constitucional de propriedade privada:
 1. Nas sugestivas palavras do Tribunal Constitucional, “desde o Acórdão n.º 494/94, que o *direito do credor à satisfação do seu crédito* está incluído no âmbito de proteção da garantia constitucional da propriedade”⁽⁸⁷⁾ ou, através do seu Acórdão n.º 468/2022, “o *credor* de uma relação obrigacional, enquanto titular do interesse patrimonial que o dever de prestar visa satisfazer, é também, à luz da Constituição, um *proprietário*”, sendo “objeto da garantia constitucional da propriedade”⁽⁸⁸⁾;

(83) Neste sentido, qualificando o direito legal de preferência, cf., entre muitos, PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, I, 4.ª ed., reimp., Coimbra, 2011, p. 389; PEDRO ROMANO MARTÍNEZ, *Direito das Obrigações (Parte Especial) — Contratos*, 2.ª ed., Coimbra, 2002, p. 265; RUI JANUÁRIO / FILIPE LOBO D’ÁVILA / LUÍS DE ANDRADE PINHEL, *Direito Civil — Direito das Coisas*, em especial, p. 1281. Fazendo um elenco de todos os autores nacionais que, acolhendo a conceção “largamente predominante na doutrina” que qualifica o direito legal de preferência como sendo um direito real de aquisição, cf. NUNO ANDRADE PISSARA, *Das Ações Reais*, I, Lisboa, 2021, p. 1202, ss.

(84) Cf. JORGE RIBEIRO DE FARIA, *Direito das Obrigações*, I, Coimbra, 1990, p. 53.

(85) Cf. JOÃO DE MATOS ANTUNES VARELA, *Direito das Obrigações em Geral*, I, 4.ª ed., Coimbra, 1982, p. 147.

(86) Cf. Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 451/95 (*Diário da República*, I Série-A, de 3 de agosto de 1995), reafirmando a jurisprudência formulada nos seus Acórdãos n.ºs 494/94 (*Diário da República*, II Série, de 17 de dezembro de 1994), 516/94 (*Diário da República*, II Série, de 15 de dezembro de 1994) e 128/95, in <<http://www.tribunalconstitucional.pt/jurisprudencia.htm>>; Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 468/2022, de 28 de junho, referente ao processo n.º 1004/2020, publicado no *Diário da República*, I Série, n.º 141, de 22 de julho de 2022, in (0001700058.pdf (<dre.pt>)).

(87) Cf. Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 468/2022, de 28 de junho, *cit.*

(88) Cf. Acórdão do Tribunal Constitucional n.º 468/2022, de 28 de junho, *cit.*

2. O condomínio é, neste sentido, passível de ser titular de direito de propriedade e goza de inerente proteção constitucional, o que faz dele também titular de direitos fundamentais;
- (iv) Aliás, independentemente da recondução doutrinal e jurisprudencial dos direitos de crédito a direitos de conteúdo patrimonial privado, a verdade é que o condomínio sempre será proprietário de todos os bens que adquira, desde logo de viaturas que se encontrem ao serviço das necessidades próprio do condomínio, assim como da fração autónoma destinada a casa do porteiro⁽⁸⁹⁾.

3.4. Se se pode afirmar que o condomínio beneficia da garantia constitucional decorrente do direito de propriedade privada, até por expressa recondução pelo Tribunal Constitucional dos direitos de crédito ao conceito constitucional de propriedade privada, a verdade é que o condomínio se mostra passível de ser titular de outros direitos fundamentais:

- (i) Possuindo personalidade judiciária⁽⁹⁰⁾, a jurisprudência reconhece-lhe o direito “a defender-se, contestando a acção”⁽⁹¹⁾, envolvendo, por esta via, a titularidade pelo condomínio do direito fundamental de acesso aos tribunais, a uma tutela jurisdicional efetiva e a um processo equitativo⁽⁹²⁾, incluindo o direito à impugnação contenciosa de atos administrativos e de regulamentos que tenha como lesivos⁽⁹³⁾;
- (ii) Tendo já a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça considerado que o condomínio deve ser qualificado como consumidor⁽⁹⁴⁾, resulta daqui, por consequência, ser titular dos direi-

⁽⁸⁹⁾ No sentido de que a casa do porteiro se presume ser um espaço comum, desde logo se na escritura de constituição da propriedade horizontal figurar como fração autónoma, cf. RUI JANUÁRIO / FILIPE LOBO D’ÁVILA / LUÍS DE ANDRADE PINHEL, *Direito Civil — Direito das Coisas*, p. 929.

⁽⁹⁰⁾ Cf. Código de Processo Civil, art. 12.º, alínea e). Para uma análise dos problemas entre parte processual (ou formal) e a parte substantiva (ou material), se, à luz do regime anterior, a parte processual não tinha personalidade jurídica, apesar de possuir personalidade judiciária, cf. PAULA COSTA E SILVA, *O manto diáfano da personalidade judiciária*, p. 1870, ss.

⁽⁹¹⁾ Cf. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 21 de fevereiro de 2018, *cit*.

⁽⁹²⁾ Cf. CRP, art. 20.º.

⁽⁹³⁾ Cf. CRP, art. 268.º, n.ºs 4 e 5.

⁽⁹⁴⁾ Cf. Acórdão da 7.ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça, de 20 de janeiro de 2022, processo n.º 1451/16.4T8MTS.P1.S1, in *Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça*; Acórdão da 2.ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça, de 11 de março de 2023, processo n.º 1080/21.0T8FNC.L1.S1, in *Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça*.

tos fundamentais que a Constituição confere aos consumidores e que sejam compatíveis com o seu estatuto⁽⁹⁵⁾;

- (iii) O condomínio mostra-se ainda passível de ser titular do direito de petição junto de autoridades públicas⁽⁹⁶⁾, assim como do direito de ser informado pela Administração de procedimentos e decisões referentes às áreas comuns⁽⁹⁷⁾, do direito de acesso a registos e arquivos administrativos⁽⁹⁸⁾, do direito a ser notificado das decisões administrativas que digam respeito ao condomínio, assim como do direito à fundamentação das mesmas⁽⁹⁹⁾;
- (iv) Nem se pode excluir que aos condomínios seja reconhecida liberdade de associação⁽¹⁰⁰⁾, habilitando que, tendo por base uma deliberação de cada respetiva assembleia de condóminos, criem, por exemplo, uma associação de condomínios da rua *x* ou do município *y*, visando a defesa conjunta de interesses comuns, sendo até possível que estas, por sua vez, promovam a criação e integrem uma federação regional ou nacional de associações de condomínios — em qualquer destas hipóteses, podem ser reivindicados e reconhecidos direitos de participação em procedimentos administrativos e até legislativos.

3.5. O condomínio é titular de personalidade tributária, nos termos e para os efeitos do art. 2.º do Código do IRC, referindo a Autoridade Tributária que “o condomínio, enquanto grupo autónomo de pessoas, é equiparado a pessoa coletiva para efeitos de inscrição no Registo Nacional de Pessoas Coletivas”⁽¹⁰¹⁾, razão pela qual possui número de identificação fiscal próprio, daí resultando o seguinte:

- (i) Tal como a doutrina tem adiantado, a personalidade tributária passiva, envolvendo ser titular de direitos e estar adstrito a deveres⁽¹⁰²⁾, “é uma forma de personalidade jurí-

⁽⁹⁵⁾ Cf. CRP, art. 60.º.

⁽⁹⁶⁾ Cf. CRP, art. 52.º.

⁽⁹⁷⁾ Cf. CRP, art. 268.º, n.º 1.

⁽⁹⁸⁾ Cf. CRP, art. 268.º, n.º 2.

⁽⁹⁹⁾ Cf. CRP, art. 268.º, n.º 3.

⁽¹⁰⁰⁾ Cf. CRP, art. 46.º.

⁽¹⁰¹⁾ Neste sentido, cf. Informação vinculativa da Autoridade Tributária, sancionada por Despacho de 21 de novembro de 2022, da Diretora de Serviços do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas PIV n.º 23955, referente ao processo n.º 2022 005458, in *Ficha Doutrinária*.

⁽¹⁰²⁾ Cf. PEDRO SOARES MARTÍNEZ, *Da Personalidade Tributária*, 2.ª ed., Lisboa, 1969, p. 335.

dica”⁽¹⁰³⁾, independentemente das qualificações decorrentes dos outros ramos de Direito”⁽¹⁰⁴⁾, de modo que a quem a personalidade tributária “seja atribuída são pessoas de Direito”⁽¹⁰⁵⁾;

- (ii) O condomínio deve ser reconhecido como titular do direito fundamental de resistência face a impostos que não sejam criados nos termos da Constituição, que sejam retroativos ou cuja liquidação e cobrança sejam ilegais⁽¹⁰⁶⁾, assim como de garantias administrativas e contenciosas.

3.6. Em sentido convergente à Autoridade Tributária, também o Instituto dos Registos e do Notariado, I.P., considera que os condomínios são “*entidades equiparadas a pessoa coletiva*”⁽¹⁰⁷⁾, traduzindo mais um elemento que, proveniente de uma entidade pública, revela a aproximação do condomínio ao regime legal aplicável às pessoas coletivas.

3.7. O condomínio é ainda titular de direitos de crédito relativamente aos condóminos e a terceiros, permitindo um acervo de receitas próprias e a titularidade de uma inerente esfera patrimonial:

- (i) Neste âmbito se integra o pagamento pelos condóminos ao condomínio das seguintes verbas:
 1. Os montantes para fazer face aos encargos de conservação e fruição⁽¹⁰⁸⁾, incluindo as verbas relativas ao fundo comum de reserva⁽¹⁰⁹⁾ e o pagamento de “serviços de interesse comum”⁽¹¹⁰⁾, a ainda às inovações aprovadas⁽¹¹¹⁾, compreendendo aquilo que tradicionalmente se designa como obrigações reais ou *propter rem*⁽¹¹²⁾;

⁽¹⁰³⁾ Cf. PEDRO SOARES MARTÍNEZ, *Da Personalidade Tributária*, p. 335.

⁽¹⁰⁴⁾ Cf. PEDRO SOARES MARTÍNEZ, *Da Personalidade Tributária*, p. 335, ss.

⁽¹⁰⁵⁾ Cf. PEDRO SOARES MARTÍNEZ, *Da Personalidade Tributária*, p. 333.

⁽¹⁰⁶⁾ Cf. CRP, art. 103.º, n.º 3.

⁽¹⁰⁷⁾ Neste sentido, cf. decisão da Presidente do Conselho Diretivo do Instituto dos Registos e do Notariado, I.P., de 8.8.2019, mencionada no Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 14 de janeiro de 2021, processo n.º 19815/19.0T8LSB.L1-2, in *Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa*.

⁽¹⁰⁸⁾ Cf. Código Civil, art. 1424.º, n.º 1.

⁽¹⁰⁹⁾ Cf. Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, art. 4.º, n.ºs 1 e 2.

⁽¹¹⁰⁾ Cf. Código Civil, art. 1424.º, n.º 2.

⁽¹¹¹⁾ Cf. Código Civil, arts. 1425.º e 1426.º.

⁽¹¹²⁾ Neste sentido, cf. MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, Coimbra, 1990, pp. 338-339; HENRIQUE SOUSA ANTUNES, *Direitos Reais*, p. 63.

2. O produto de eventuais sanções pecuniárias decorrentes da inobservância da lei, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador⁽¹¹³⁾;
 3. As indemnizações por condutas dos condóminos lesivas das partes comuns;
- (ii) As rendas provenientes dos contratos de locação que tenha celebrado com terceiros [v. *supra*, n.º 3.2. (i)] ou decorrentes da alienação de bens do condomínio (v.g. madeira, cortiça ou azeitona de árvores do condomínio);
- (iii) O produto de indemnizações provenientes da conduta de terceiros (que não os condóminos) e que se tenham como lesivas do condomínio:
1. Danos resultantes de condutas ilegais ou negligentes do próprio administrador para com o condomínio⁽¹¹⁴⁾;
 2. Danos resultantes de ações ou omissões de terceiros (v.g., empreiteiros, por incumprimentos contratuais; danos provocados às partes comuns por terceiros titulares de direitos relativos às frações do condomínio; danos resultantes do incumprimento de direitos de preferência a favor do condomínio);
- (iv) Todos estes direitos de crédito do condomínio são judicialmente exigíveis⁽¹¹⁵⁾;
- (v) Mais: todo o acervo de receitas do condomínio, integrando o respetivo património, confere-lhe autonomia financeira e de gestão, à luz de uma autonomia orçamental que explica a existência de um orçamento próprio de receitas e de despesas anual⁽¹¹⁶⁾, sem embargo de tais receitas poderem ser repartidas pelos condóminos⁽¹¹⁷⁾.

3.8. O condomínio encontra-se diretamente adstrito a um conjunto de vinculações legais e jurisprudenciais, salientando-se as seguintes principais:

⁽¹¹³⁾ Cf. Código Civil, art. 1434.º, n.º 1.

⁽¹¹⁴⁾ Cf. Código Civil, art. 1435.º, n.º 3.

⁽¹¹⁵⁾ Cf. Código Civil, art. 1437.º, n.º 1; Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, art. 6.º, n.º 2.

⁽¹¹⁶⁾ Cf. Código Civil, art. 1436.º, alínea b).

⁽¹¹⁷⁾ Cf. FRANCISCO LIBERAL FERNANDES, *Direitos Reais*, p. 277, nota n.º 371.

- (i) Ao dever genérico de respeito pela legalidade, enquanto expressão de relações gerais de poder a que, por força de obrigações *erga omnes*, todos se encontram em virtude do ordenamento jurídico⁽¹¹⁸⁾, salientando-se, neste âmbito, existirem já decisões judiciais que reconhecem a vinculação do condomínio “ao direito fundamental de proteção contra quaisquer formas de discriminação”⁽¹¹⁹⁾ — era o caso, antes da alteração de 2012 ao art. 1425.º, n.º 3 do Código Civil⁽¹²⁰⁾, com a tutela das pessoas com mobilidade condicionada⁽¹²¹⁾;
- (ii) Ao cumprimento das disposições legais injuntivas que especificamente lhe dizem respeito, tal como sucede, por exemplo, com as normas procedimentais relativas à convocação e realização das assembleias de condóminos⁽¹²²⁾, aos atos obrigatórios da competência da assembleia de condóminos⁽¹²³⁾ e do administrador⁽¹²⁴⁾;
- (iii) Neste último domínio, como a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça tem salientado, recaindo sobre o condomínio a obrigação de manter as partes comuns do prédio, falando-se em “dever de vigilância” a cargo do condomínio⁽¹²⁵⁾, o incumprimento dessa obrigação gera para o condomínio as inerentes consequências, isto é, a “reconstituição *in natura* e/ou indemnização em dinheiro”⁽¹²⁶⁾;
- (iv) Pode dizer-se, por isso, que o incumprimento pelo condomínio de deveres legais ou contratuais a que se encontre adstrito, gerando prejuízos aos condóminos ou a terceiros, mostra-se sempre passível de gerar a obrigação de o condomínio indem-

⁽¹¹⁸⁾ Sobre o conceito de relações gerais de poder, cf. PAULO OTERO, *Manual de Direito Administrativo*, I, pp. 93-94.

⁽¹¹⁹⁾ Cf. HENRIQUE SOUSA ANTUNES, *Direitos Reais*, p. 377, nota n.º 668.

⁽¹²⁰⁾ Cf. Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, art. 5.º.

⁽¹²¹⁾ Cf. Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 21 de junho de 2011, processo n.º 2345/10.2YXLSB.L1-1, in *Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa*.

⁽¹²²⁾ Cf. Código Civil, arts. 1431.º e 1432.º.

⁽¹²³⁾ Cf. Código Civil, v.g., arts. 1422.º, n.os 3 e 4, 1424.º, n.º 2, 1425.º, n.º 1, 1429.º, n.º 2, 1429.º-A, n.º 2, 1435.º, n.º 1.

⁽¹²⁴⁾ Cf. Código Civil, v.g., arts. 1427.º, 1429.º, n.º 2, 1429.º-A, n.º 2, 1431.º, n.º 1, 1433.º, n.º 6, 1436.º.

⁽¹²⁵⁾ Cf. Acórdão da 6.ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça, de 14 de março de 2019, processo n.º 2446/15.0T8BRG.G2.S1, in *Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça*.

⁽¹²⁶⁾ Cf. Acórdão da 7.ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça, de 2 de junho de 2021, processo n.º 22208/18.2T8PRT.S1, in *Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça*.

nizar os lesados, podendo ser judicialmente acionado para o efeito;

- (v) Mais: em caso de inovações destinadas a facilitar pessoas com mobilidade reduzida que tenham sido suportadas por um condômino, se o respetivo condômino não as puder depois levantar (v.g., entretanto, alienou a sua fração ou a pessoa em causa do agregado familiar faleceu), ele goza do direito a receber o respetivo valor junto do condomínio⁽¹²⁷⁾;
- (vi) Caso o administrador exerça as funções a título remunerado⁽¹²⁸⁾, assim como sucede com os demais trabalhadores e prestadores de serviços ao condomínio, cada um deles goza de um direito de crédito sobre o condomínio, encontrando-se este vinculado ao cumprimento de tais obrigações.

3.9. O condomínio possui ainda capacidade jurídica procedimental de se relacionar autonomamente com a Administração Pública, formulando pretensões (v.g., solicitar licença de utilização da ex-casa do porteiro, requerer a colocação de ecopontos, pedidos de informação prévia), de celebrar acordos endoprocedimentais⁽¹²⁹⁾ e contratos relativos ao conteúdo discricionário de atos administrativos⁽¹³⁰⁾, de apresentar reclamações e recursos administrativos, sem prejuízo de poder usar todos os meios próprios do contencioso administrativo — até mesmo a celebração de contratos de transação judicial com a Administração —, assim como dirigir queixas ao Provedor de Justiça.

3.10. Importa ter presente que esta ampla capacidade jurídica que o ordenamento confere ao condomínio não será isenta de efeitos ao nível da respetiva qualificação jurídica — ao assunto voltaremos mais adiante (v. *infra*, §5.º).

⁽¹²⁷⁾ Cf. Código Civil, art. 1425.º, n.º 5.

⁽¹²⁸⁾ Cf. Código Civil, art. 1435.º, n.º 4.

⁽¹²⁹⁾ Cf. Código de Procedimento Administrativo, art. 57.º, n.os 1 e 2.

⁽¹³⁰⁾ Cf. Código de Procedimento Administrativo, art. 57.º, n.º 3.

§4.º Vinculatividade e imputação das deliberações da assembleia de condóminos

4.1. As deliberações aprovadas pela assembleia de condóminos, incluindo o regulamento do condomínio, podendo ser feitas sem exigência de unanimidade, tanto mais que o princípio geral é que a aprovação se faça por maioria dos votos representativos do capital investido⁽¹³¹⁾, têm as seguintes particularidades de regime:

- (i) Obrigam mesmo os condóminos que as não aprovaram⁽¹³²⁾, sejam aqueles que votaram contra [a designada “minoridade dissidente”⁽¹³³⁾], se abstiveram ou nem estiveram presentes na respetiva reunião — não assumem tais deliberações, por conseguinte, uma natureza contratual, nem correspondem à vontade de todos condóminos, assistindo-se, por via da irrelevância da vontade de todos aqueles que não fazem parte da maioria⁽¹³⁴⁾, à heterovinculação de todos os condóminos que as não votaram favoravelmente;
- (ii) Vinculam também terceiros titulares de direitos relativos às frações⁽¹³⁵⁾ — os quais, saliente-se, nem gozam de direito de participação na assembleia de condóminos, nem de audiência prévia ou de qualquer outro mecanismo de participação procedimental;
- (iii) Vinculam ainda os novos condóminos que venham a integrar o condomínio⁽¹³⁶⁾, registando-se mesmo que, no limite, num cenário em que todos os condóminos que aprovaram as deliberações alienaram as suas frações, essas deliberações continuam a vincular todos os novos condóminos, sem que estes tivessem manifestado a sua vontade, nem participado no respetivo

⁽¹³¹⁾ Cf. Código Civil, art. 1432.º, n.º 3.

⁽¹³²⁾ Trata-se um princípio geral de funcionamento dos órgãos colegiais, aflorando no respeitante às inovações do condomínio, no art. 1426.º, n.º 2, do Código Civil, e, no referente às deliberações da assembleia de condóminos exaradas em ata, no art. 1.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro.

⁽¹³³⁾ Expressão de PIETRO TRIMARCHI, *Istituzioni di Diritto Privato*, 11.ª ed., Milano, 1996, p. 578.

⁽¹³⁴⁾ Neste sentido e para mais desenvolvimentos, cf. PAULO OTERO, *A maioria deliberativa dos órgãos colegiais administrativos*, in *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Diogo Leite de Campos*, Coimbra, 2025, p. 419, ss.

⁽¹³⁵⁾ Cf. Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, art. 1.º, n.º 2.

⁽¹³⁶⁾ Neste sentido, cf. PAULO OTERO, *Lições de Introdução ao Estudo do Direito*, I, 2.º Tomo, Lisboa, 1999, p. 193.

procedimento deliberativo — haverá aqui um fenómeno de total heterovinculação, sem prejuízo da possibilidade de uma nova assembleia de condóminos poder sempre revogar ou modificar tais deliberações.

Em suma, as deliberações da assembleia de condóminos não têm uma simples eficácia jurídica *inter partes*.

4.2. O regime vinculativo das deliberações da assembleia de condóminos permite verificar que a vontade expressa, resultando inicialmente da vontade dos condóminos, se liberta desses mesmos condóminos, os quais deixam de ser “os donos” da vontade em causa, motivo pelo qual essas deliberações podem vincular condóminos que votaram contra ou até aqueles que não participaram no respeito procedimento decisório, incluindo num cenário em que já não existe qualquer condómino que tenha tido intervenção na aprovação da deliberação em causa e que, nem por isso, perdeu a sua vinculatividade:

- (i) A libertação das deliberações da assembleia de condóminos da vontade maioritária (ou unânime) dos condóminos que lhes deu origem, demonstra que não podem ser imputadas à esfera jurídica dos condóminos — recordando o que diz o Supremo Tribunal de Justiça, “a deliberação tomada pela assembleia de condóminos exprime a vontade do condomínio, do grupo, e não dos condóminos individualmente considerados”⁽¹³⁷⁾;
- (ii) As deliberações da assembleia são o resultado de uma vontade inicial conjunta dos condóminos, mas que passou, imediatamente, a assumir a natureza de uma vontade autónoma, diferente da vontade consensual ou maioritária dos condóminos⁽¹³⁸⁾, motivo pela qual obriga quem não aprovou e quem nem participou no processo deliberativo e até quando já não existe nenhum condómino que nele tenha participado — observa-se, por esta via, a institucionalização de uma vontade própria do condomínio, podendo falar-se na existência de uma “vontade institucional”⁽¹³⁹⁾;

⁽¹³⁷⁾ Cf. Acórdão da 6.^a Secção do Supremo Tribunal de Justiça, de 24 de novembro 2020, *cit.*

⁽¹³⁸⁾ Cf. Acórdão da 6.^a Secção do Supremo Tribunal de Justiça, de 24 de novembro 2020, *cit.*

⁽¹³⁹⁾ Sobre o conceito de “vontade institucional”, cf. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil — Teoria Geral*, I, p. 222.

- (iii) A eficácia vinculativa das deliberações da assembleia de condóminos mostra que, tal como a jurisprudência refere, estamos diante de uma vontade cuja imputação jurídica não se pode fazer aos condóminos — há aqui uma vontade que se deve imputar ao próprio condomínio⁽¹⁴⁰⁾, revelando que tais deliberações se transformaram “na «vontade» do ente colectivo condomínio”⁽¹⁴¹⁾;
- (iv) Se a vontade deliberativa da assembleia de condóminos se deve imputar ao condomínio, então o condomínio configura-se como um cento autónomo de imputação de uma vontade própria, distinta da vontade dos condóminos que lhe deu inicialmente origem, revelando uma subjetividade inerente — a assembleia de condóminos surge como órgão de uma entidade diferente da soma dos condóminos e da sua vontade;
- (v) O regime de imputação das deliberações da assembleia de condóminos permite concluir que o condomínio possui uma vontade própria⁽¹⁴²⁾, passível de ser autónoma e distinta da vontade dos condóminos que em cada momento a integram, revelando a natureza institucional do próprio condomínio, ante a transitoriedade dos condóminos que a integram, mas também permite aferir uma subjetividade própria, sem se confundir com a vontade dos condóminos.

4.3. Quais os efeitos que se podem extrair destes considerando sobre a vinculatividade e imputação das deliberações da assembleia de condóminos?

Será o que, de imediato, se vai procurar determinar.

⁽¹⁴⁰⁾ No sentido de ser inegável que o condomínio “constitui um centro inegável de imputação de relações jurídicas”, cf. SANDRA PASSINHAS, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador da Propriedade Horizontal*, p. 174.

⁽¹⁴¹⁾ Cf. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 21 de fevereiro de 2018, *cit.*

⁽¹⁴²⁾ Neste sentido, cf. SANDRA PASSINHAS, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador da Propriedade Horizontal*, p. 176.

§5.º Efeitos qualificadores

5.1. Pelo regime a que se encontram sujeitos os efeitos vinculativos das deliberações da assembleia de condóminos, ante o quadro da ampla capacidade jurídica que a lei confere ao condomínio (v. *supra*, §3.º), se afere, à luz de uma metódica de apreensão intelectual ponderativa da relevância dos diferentes fatores⁽¹⁴³⁾, a verdadeira natureza jurídica do condomínio — trata-se de uma pessoa jurídica.

Na realidade, a amplitude da capacidade jurídica do condomínio torna-se um elemento nuclear que permite extrair que estamos diante de uma pessoa jurídica — à luz do postulado que diz ser a capacidade jurídica inerente à personalidade⁽¹⁴⁴⁾, funcionando aquela como “o conteúdo necessário desta”⁽¹⁴⁵⁾, uma vez que “todo o titular de um direito é fatalmente pessoa”⁽¹⁴⁶⁾, resulta daqui a inevitável qualificação do condomínio como sujeito de direito, pois configura-se como um centro de imputação de situações jurídicas ativas e passivas, de carácter obrigacional e real, de Direito Privado e de Direito Público, de natureza substantiva e processual (v. *supra*, §3.º).

Se, tal como refere a doutrina, basta a atribuição de uma posição jurídica “para termos de concluir que estamos perante uma pessoa jurídica”⁽¹⁴⁷⁾ ou “quem tiver capacidade tem necessariamente personalidade”⁽¹⁴⁸⁾, torna-se patente que o condomínio, atendendo à dimensão quantitativa da sua capacidade jurídica, inevitavelmente que nunca poderá deixar de ser entendido como estrutura personificada — afinal, continua ainda hoje bem vigente a implicação mútua entre personalidade e capacidade formulada por Manuel de Andrade, nos termos da qual “não se pode ter personalidade e ser-se inteiramente desprovido de capacidade. *Nem o contrário*”⁽¹⁴⁹⁾ (itálico nosso).

⁽¹⁴³⁾ Sobre a formação conceitual de pessoa coletiva por via de uma apreensão intelectual, cf. DIOGO COSTA GONÇALVES, *Pessoa Coletiva e Sociedades Comerciais*, II, p. 896, ss.

⁽¹⁴⁴⁾ Cf. MANUEL A. DOMINGUES DE ANDRADE, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, I, pp. 30-31; CARLOS ALBERTO DA MOTA PINTO, *Teoria Geral do Direito Civil*, p. 192; HEINRICH EWALD HÖRSTER, *A Parte Geral do Código Civil Português — Teoria Geral do Direito Civil*, Coimbra, 1992, p. 308; ELSA VAZ DE SEQUEIRA, *Da Contitularidade de Direitos no Direito Civil — Contributo para a sua análise morfológica*, p. 441.

⁽¹⁴⁵⁾ Cf. CARLOS ALBERTO DA MOTA PINTO, *Teoria Geral do Direito Civil*, p. 192.

⁽¹⁴⁶⁾ Cf. ELSA VAZ DE SEQUEIRA, *Da Contitularidade de Direitos no Direito Civil — Contributo para a sua análise morfológica*, p. 441.

⁽¹⁴⁷⁾ Cf. JOÃO DE CASTRO MENDES, *Direito Civil — Teoria Geral*, I, pp. 541-542.

⁽¹⁴⁸⁾ Cf. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil — Teoria Geral*, I, p. 125.

⁽¹⁴⁹⁾ Cf. MANUEL A. DOMINGUES DE ANDRADE, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, I, p. 31.

O que significa, em última análise, que só por razões históricas ou de alegada reprodução acrítica se observa a resistência ao reconhecimento de personalidade jurídica ao condomínio⁽¹⁵⁰⁾ — trata-se de uma resistência totalmente incoerente face aos pressupostos conceptuais em que assenta a clássica (e legal, até mesmo constitucional) distinção entre capacidade e personalidade jurídicas.

5.2. O condomínio surge como entidade jurídica distinta do conjunto circunstancial de condóminos, sendo dotada de uma natureza institucional e não associativa, perdurando para além de cada grupo de condóminos existente em cada momento histórico [v. *supra*, n.ºs 4.1. (iii) e 4.2.](¹⁵¹) — a mudança abrupta de todos os condóminos não afeta a existência do condomínio, nem faz caducar o seu regulamento, nem as demais deliberações da assembleia de condóminos, antes todas continuam a gozar de plena eficácia vinculativa até serem revogadas ou anuladas judicialmente.

No condomínio, o elemento pessoal esbate-se, ante o elemento institucional de base real, motivo pelo qual não vale a pena procurar qualquer *affectio societatis* entre os condóminos⁽¹⁵²⁾, nem um ato jurídico formal de criação de uma associação — é a lei que cria os órgãos⁽¹⁵³⁾, institucionalizando a figura do condomínio⁽¹⁵⁴⁾, ante uma situação real de comunhão de bens que é inerente e incindível à titularidade exclusiva de frações autónomas, nos termos do art. 1420.º do Código Civil.

O condomínio configura-se, deste modo, como uma entidade institucional de base real, pois o seu substrato assenta em bens imóveis que são partes comuns de um prédio que integra ainda frações autónomas ou unidades independentes de propriedade exclusiva dos condóminos, envolvendo uma pluralidade de situações jurídicas reais dos condomínios e cuja conflitualidade essa estrutura visa solucionar, sem suprimir ou destruir o direito real de cada um deles⁽¹⁵⁵⁾.

(150) Cf. DIOGO COSTA GONÇALVES, *Pessoa Coletiva e Sociedades Comerciais*, II, p. 548; *Idem*, *Personalidade vs. capacidade jurídica — um regresso ao monismo conceptual?*, pp. 79-70; *Idem*, *Lições de Direitos de Personalidade*, pp. 113-114.

(151) Sobre a qualificação das pessoas coletivas como “instituições-coisas”, cf. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil — Teoria Geral*, I, pp. 202-203.

(152) Neste sentido, cf. PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, III, p. 396; LUÍS CARVALHO FERNANDES, *Da natureza jurídica do direito de propriedade horizontal*, p. 274.

(153) Cf. Código Civil, art. 1430.º, n.º 1.

(154) Cf. Código Civil, arts. 1420.º e 1421.º.

(155) Sublinhando esse propósito de resolução de conflitos de posições jurídicas reais entre condóminos, cf. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *As Relações Jurídicas Reais*, p. 367, ss.

O condômino consubstancia na sua essência organizativa um “*modo coletivo* de regulação jurídica”⁽¹⁵⁶⁾ e, nesse sentido, possui personalidade coletiva.

A natureza institucional da personalidade do condomínio mostra-se ainda visível pela circunstância de, alienando um dos condôminos a sua fração autónoma, não poderá exigir a parcela que, por via dessa fração, lhe pertence no património financeiro do condomínio — assim, por exemplo, o alienante nunca poderá obter a parte que competia à sua fração nas contas bancárias do condomínio, numa espécie de patilha de “lucros”, tal como o novo condômino adquire essa posição jurídica, sucedendo-lhe também nas eventuais dívidas existentes⁽¹⁵⁷⁾, pois deparamos com situações jurídicas *propter rem*.

Aliás, se, em vez de alienação, ocorrer a morte do condômino, os valores existentes em contas do condomínio não fazem parte autónoma da herança, nem existe a inerente obrigação de serem declarados às finanças — demonstra-se, neste sentido, a autonomia patrimonial do condomínio face aos condôminos, mas também a referida natureza institucional, pois vai para além de cada condômino, num determinado momento histórico.

No limite, a existência de órgãos próprios, tal como sucede com a assembleia de condôminos e o administrador, por expressa exigência legal, sem prejuízo da suscetibilidade de serem criados, por deliberação daquela, órgãos *ad hoc* (v.g., comissão de acompanhando de obras), ilustra a natureza institucional do condomínio e a necessidade de a vontade manifestada por estes ser juridicamente imputável a uma entidade distinta dos condôminos (v. *supra*, n.º 4.2.):

- (i) Desde logo, traduzindo cada órgão um centro institucionalizado que forma e expressa uma vontade, o facto de a lei criar órgãos obrigatórios para a administração das partes comuns, se traduz uma “modelação autoritária de organização”⁽¹⁵⁸⁾, revela também a preocupação legal de institucionalizar, por via de tais órgãos, uma estrutura em que os mesmos se insiram, a que essa vontade seja imputável e cuja existência não se encontre dependente dos condôminos — existe aqui, por força de lei, uma “organização estável”⁽¹⁵⁹⁾;

(156) Cf. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil Português*, I, 3.º Tomo, p. 583.

(157) Sobre o tema da transmissão das dívidas ao antigo condômino para o novo adquirente da fração, cf. MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ónus Reais*, pp. 319, ss. e 339, nota n.º 68; HENRIQUE SOUSA ANTUNES, *Direitos Reais*, pp. 378-379, nota n.º 671.

(158) Expressão usada por JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *As Relações Jurídicas Reais*, p. 365.

(159) Cf. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil — Teoria Geral*, I, p. 224.

- (ii) A injuntividade das normas legais em torno da estrutura orgânica do condomínio demonstra a existência de interesses que estão para além dos interesses dos condóminos e, igualmente por isso, a natureza institucional da entidade;
- (iii) A vontade da assembleia de condomínios que, por exemplo, foi expressa numa deliberação tomada há trinta anos pode não corresponder à vontade de todos ou da maioria dos novos condóminos que hoje integram esse órgão e que não participaram no processo decisório daquela:
 1. As deliberações dos órgãos colegiais, depois de aprovadas, “emancipam-se” das vontades individuais que lhes serviam de base, transformadas que ficam em vontade da respetiva entidade coletiva — neste caso, as deliberações das assembleias de condóminos ficam sendo a “«vontade» do ente colectivo condomínio”⁽¹⁶⁰⁾;
 2. Compreende-se, num tal cenário, que se diga que a assembleia de condóminos “exprime a vontade do condomínio”⁽¹⁶¹⁾ que, não sendo a mera soma das vontades singulares dos seus membros⁽¹⁶²⁾, se mostre “completamente desvinculada e autónoma das posições individuais de cada condómino”⁽¹⁶³⁾;
- (iv) Igualmente, a vontade do administrador não se pode reconduzir ou imputar ao conjunto dos condóminos, antes tem de valer como vontade juridicamente imputável ao condomínio, enquanto realidade jurídica distinta de todos ou da maioria dos condóminos, produzindo face a estes efeitos heterovinculativos de base autovinculativa, pois aquele foi escolhido por eles⁽¹⁶⁴⁾.

A interpretação da amplitude do regime jurídico da eficácia pessoal e temporal das deliberações da assembleia de condóminos e dos atos do

⁽¹⁶⁰⁾ Cf. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 21 de fevereiro de 2018, *cit.*

⁽¹⁶¹⁾ Cf. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 5 de fevereiro de 2004, processo n.º 0336927, in *Acórdão do Tribunal da Relação do Porto*.

⁽¹⁶²⁾ Cf. Acórdão da 6.ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça, de 24 de novembro 2020, *cit.*

⁽¹⁶³⁾ Cf. SANDRA PASSINHAS, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador da Propriedade Horizontal*, p. 176.

⁽¹⁶⁴⁾ Neste último sentido, relativamente aos efeitos produzidos pelas decisões do administrador do condomínio, cf. PAULO OTERO, *Lições de Introdução ao Estudo do Direito*, I, 2.º Tomo, p. 208.

administrador revela-se, deste modo, um elemento nuclear na determinação da natureza do condomínio.

5.3. Numa outra perspectiva, o condomínio, além de prosseguir “interesses comuns aos vários condóminos”⁽¹⁶⁵⁾, a verdade é que também visa a prossecução de interesses próprios, definidos por lei, eventualmente distintos dos respetivos condóminos — assim, por exemplo, ainda que a maioria dos condóminos não queira qualquer seguro contra o risco de incêndio ou não queira constituir qualquer fundo de reserva comum, nem por isso o administrador se encontra vinculado a dar execução a tais deliberações, antes se encontra vinculado, por força da lei⁽¹⁶⁶⁾, a satisfazer os inerentes interesses próprios que esta confere à esfera jurídica do próprio condomínio.

Não se mostra possível dizer, por isso, e sem limites, que “não temos dúvidas ao afirmar que no condomínio prevalece o *interesse egoístico* de cada condómino”⁽¹⁶⁷⁾ — a melhor prova, aliás, de que assim não sucede resulta da natureza injuntiva, e não dispositiva, da maioria das normas legais reguladoras da orgânica e do funcionamento do condomínio, assim como do elenco de deveres dos condóminos.

Há no condomínio “um interesse coletivo” que, servindo de propósito da sua atuação⁽¹⁶⁸⁾, não se identifica, necessária ou forçosamente, com os interesses dos condóminos⁽¹⁶⁹⁾, sendo, por isso, distinto destes — pode dizer-se que existe “um interesse supra-individual, considerado prevalente sobre o interesse dos condóminos”⁽¹⁷⁰⁾ ou, numa ideia sinónima, poderá falar-se em “interesse comum” decorrente da própria cotitularidade de posições jurídicas sobre as partes comuns e que se transforma em interesse exclusivo do condomínio⁽¹⁷¹⁾.

A assembleia condóminos torna-se, deste modo, palco de três grupos de interesses concorrentes e potencialmente conflitantes:

⁽¹⁶⁵⁾ Cf. LUÍS CARVALHO FERNANDES, *Da natureza jurídica do direito de propriedade horizontal*, p. 274.

⁽¹⁶⁶⁾ Cf. Código Civil, arts. 1428.º, n.º 2, e 1436.º, alínea c); Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, arts. 5.º, n.º 3, e 6.º, n.º 2.

⁽¹⁶⁷⁾ Cf. LUÍS CARVALHO FERNANDES, *Da natureza jurídica do direito de propriedade horizontal*, p. 275.

⁽¹⁶⁸⁾ Neste sentido, cf. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 5 de fevereiro de 2004, *cit.*

⁽¹⁶⁹⁾ Neste sentido, cf. SANDRA PASSINHAS, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador da Propriedade Horizontal*, p. 171.

⁽¹⁷⁰⁾ Cf. SANDRA PASSINHAS, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador da Propriedade Horizontal*, p. 176.

⁽¹⁷¹⁾ Cf. ENRICO DEL PRATO, *I Regolamenti Privati*, Milano, 1988, p. 79.

- (i) Interesses individuais exclusivos de cada condômino sobre as respectivas frações autônomas de que são únicos proprietários;
- (ii) Interesses individuais dos condôminos incidentes sobre as partes comuns;
- (iii) Interesses comuns ou coletivos do condomínio que, sem se identificarem com qualquer dos anteriores interesses, resultam da gestão do condomínio conforme à lei, se encontram a cargo dos órgãos do condomínio, passando a assumir a natureza de seu interesse exclusivo.

Observa-se, através dos órgãos do condomínio, a prossecução de interesses que, sem se reconduzirem à soma de todos ou da maioria dos interesses dos condôminos, se mostram destes distintos, permitindo aferir que o condomínio visa a realização de interesses que, objeto de definição legal, se sobrepõem aos interesses egoístas dos condôminos, convertendo-se em interesses próprios a cargo exclusivo do condomínio — compreende-se, por isso, a existência de mecanismos judiciais, arbitrais e internos destinados a dirimir conflitos de interesses do condomínio e dos condôminos⁽¹⁷²⁾.

Existe aqui, relativamente aos interesses cuja prossecução se encontra a cargo do condomínio algo de semelhante ao que sucede face às pessoas coletivas públicas de base territorial e populacional (v.g., municípios, freguesias): apesar de visarem “a prossecução de interesses próprios das populações respetivas”⁽¹⁷³⁾, o certo é que esses interesses vão para além do somatório dos interesses individuais ou egoístas, recortando-se a existência de um interesse coletivo superior que, transcendendo a esfera de cada uma das suas componentes singulares, surge como “uma superior síntese”⁽¹⁷⁴⁾ e se reconduz à ideia de bem comum — é o que sucede com o interesse coletivo que subjaz à atuação do condomínio.

5.4. Tendo presente um regime jurídico em que, por força do princípio constitucional da liberdade, a criação de entidades privadas não

⁽¹⁷²⁾ Cf. Código Civil, arts., 1433.º, 1434.º, 1437.º e 1438.º. Neste domínio, pode bem suscitar-se o tema da eficácia *propter rem* de tais compromissos, se fixados por via regulamentar, relativamente a condôminos que não participaram na sua celebração, cf. ENRICO DEL PRATO, *I Regolamenti Privati*, em especial, p. 110, ss.

⁽¹⁷³⁾ Cf. CRP, art. 235.º, n.º 2.

⁽¹⁷⁴⁾ Cf. SALVATORE PUGLIATTI, *Diritto pubblico e diritto privato*, in *Enciclopedia del Diritto*, XII, Milano, 1964, p. 740.

depende de autorização administrativa, antes se aplica o princípio de que é lícito tudo aquilo que não é proibido (v. *supra*, n.º 2.4.), a atribuição de uma personalidade institucional ao condomínio surge como resultado da ampla capacidade jurídica que a lei e a jurisprudência lhe reconhecem:

- (i) Sendo a personalidade jurídica a suscetibilidade de ser titular de direitos e estar adstrito a vinculações [v. *supra*, n.º 2.3. (iii)], torna-se evidente, à luz dos direitos e das obrigações que possui (v. *supra*, §3.º), que o condomínio, por ser “sujeito de direitos e de obrigações”⁽¹⁷⁵⁾, não pode deixar de possuir uma personalidade jurídica substantiva (v. *supra*, n.º 5.1.) — a ampla capacidade jurídica que goza constitui uma manifestação inequívoca da respetiva personalidade, pois “somente as pessoas gozam de capacidade jurídica”⁽¹⁷⁶⁾;
- (ii) Trata-se, insiste-se, de uma ilação resultante do regime legal e da sua aplicação jurisprudencial, sem qualquer necessidade de lei expressa a qualificar o condomínio como pessoa jurídica — ele tem personalidade porque assim resulta de um acervo de posições jurídicas emergentes da ordem jurídica [v. *supra*, n.º 2.3. (iv)];
- (iii) A personalidade resulta ainda de o condomínio ser, atendendo aos efeitos das deliberações da assembleia de condóminos, uma realidade autónoma da vontade dos condóminos, funcionando como “modo coletivo de regulação jurídica” (v. *supra*, n.º 5.2.) e centro de imputação de uma vontade própria (v. *supra*, n.º 4.2.).

5.5. Naturalmente, importa sublinhar, encontra-se o condomínio, como toda a personalidade coletiva, limitado pelo princípio da especialidade⁽¹⁷⁷⁾ — o condomínio apenas goza dos direitos e dos deveres que, sendo compatíveis com a sua natureza, se mostrem necessários ou convenientes à prossecução dos seus fins.

⁽¹⁷⁵⁾ Cf. SANDRA PASSINHAS, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador da Propriedade Horizontal*, p. 178.

⁽¹⁷⁶⁾ Cf. ELSA VAZ DE SEQUEIRA, *Da Contitularidade de Direitos no Direito Civil — Contributo para a sua análise morfológica*, p. 441.

⁽¹⁷⁷⁾ Cf. CRP, art. 12.º, n.º 2; Código Civil, art. 160.º.

§6.º Refutação dos argumentos contrários à tese da personalidade jurídica

6.1. Independentemente dos argumentos que dizem ser a personificação do condomínio uma conceção própria de ordenamentos jurídicos estrangeiros, a tese que configura o condomínio como pessoa coletiva tem sido afastada pela doutrina portuguesa por ter na sua origem uma confusão entre a natureza do condomínio e a natureza da propriedade horizontal, pois toma aquele como expressão desta (v. *supra*, n.º 1.4.).

Sucedem, porém, que o condomínio não esgota a propriedade horizontal, antes se assume como expressão organizativa da gestão apenas das partes comuns do edifício, representando uma parte de um todo mais vasto que, englobando ainda as frações autónomas que são propriedade exclusiva de cada condómino, é a propriedade horizontal⁽¹⁷⁸⁾.

Num outro sentido, os elementos estruturantes que permitem a qualificação de uma realidade como pessoa coletiva não obedecem a um modelo rígido e fechado, antes se observa uma abertura e elasticidade na respetiva apreensão intelectual, expressando a já referida “mobilidade sistemática da personificação” [v. *supra*, n.º 2.1. (iii)].

Tendo presente estes considerandos preliminares, observemos os seis principais argumentos que, mecanicamente reproduzidos no sentido de negar possuir o condomínio personalidade jurídica, cumpre refutar.

6.2. Primeiro argumento: a falta de reconhecimento exposto pelo legislador da personalidade jurídica do condomínio⁽¹⁷⁹⁾.

A verdade, porém, é que não existe, em matéria de criação de pessoas coletivas privadas, um princípio geral de que a sua existência em concreto dependa de um ato legislativo:

- (i) Dentro dos limites da lei, tendo presente o princípio da tipicidade das pessoas coletivas⁽¹⁸⁰⁾, os particulares podem criar as entidades ou estruturas privadas que entenderem, sem depen-

⁽¹⁷⁸⁾ Cf. Código Civil, art. 1420.º, n.º 2.

⁽¹⁷⁹⁾ Cf. GONÇALO OLIVEIRA MAGALHÃES, *A personalidade judiciária do condomínio e a sua representação em juízo*, p. 62, nota n.º 27.

⁽¹⁸⁰⁾ Cf. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil — Teoria Geral*, I, p. 203; ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil Português*, I, 3.º Tomo, p. 601, ss.; PEDRO PAIS DE VASCONCELOS / PEDRO LEITÃO PAIS DE VASCONCELOS, *Teoria Geral do Direito Civil*, p. 153, ss. Em sentido contrário à tipicidade das pessoas coletivas, cf. DIOGO COSTA GONÇALVES, *Pessoa Coletiva e Sociedades Comerciais*, II, p. 909, ss.

dência de um ato de reconhecimento de autoridade — trata-se de uma decorrência do princípio de liberdade jurídica⁽¹⁸¹⁾;

(ii) Aliás, o condomínio é uma realidade jurídica instituída pela lei, verificando-se que até os seus órgãos constam de normas injuntivas (v. *supra*, n.º 5.2.), sendo perfeitamente possível extrair do respetivo regime jurídico, em termos diretos ou indiretos, a atribuição expressa ou pressuposta de reconhecimento de personalidade jurídica, pois o intérprete não se encontra limitado pela qualificação feita pelo legislador⁽¹⁸²⁾ — é o que sucede, precisamente, no respeitante ao condomínio, ante o silêncio da lei sobre o tema da respetiva personalidade jurídica⁽¹⁸³⁾;

(iii) A personalidade jurídica coletiva pode bem resultar de uma qualificação atribuída a uma estrutura decisória, tendo por base a amplitude da sua capacidade jurídica (v. *supra*, n.ºs 2.3. e 5.1.) — trata-se, por isso, de uma personalidade extraída por indução do respetivo regime jurídico, sendo perfeitamente possível ao intérprete concluir pela existência de uma pessoa coletiva face a uma realidade tradicionalmente afastada dessa qualificação⁽¹⁸⁴⁾.

6.3. Segundo argumento: a ausência de “qualquer negócio jurídico em que sejam partes todos os condóminos, apto a criar entre eles um vínculo associativo”⁽¹⁸⁵⁾ ou o entendimento de que “falta o elemento intencional, ou seja, uma vontade juridicamente relevante para a formação de uma pessoa coletiva”⁽¹⁸⁶⁾.

(181) Cf. DIOGO COSTA GONÇALVES, *Pessoa Coletiva e Sociedades Comerciais*, II, p. 915; PEDRO DE ALBUQUERQUE, *A Vinculação das Sociedades Comerciais Anónimas e por Quotas*, I, p. 761.

(182) Cf. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil — Teoria Geral*, I, p. 204.

(183) No sentido de que a lei nada refere quanto à personalidade ou não das situações de comunhão, cf. ELSA VAZ DE SEQUEIRA, *Da Contitularidade de Direitos no Direito Civil — Contributo para a sua análise morfológica*, pp. 452-453.

(184) Neste último sentido, cf. DIOGO COSTA GONÇALVES, *Pessoa Coletiva e Sociedades Comerciais*, II, pp. 911 e 912; PEDRO DE ALBUQUERQUE, *A Vinculação das Sociedades Comerciais Anónimas e por Quotas*, I, p. 764.

(185) Cf. LUÍS CARVALHO FERNANDES, *Da natureza jurídica do direito de propriedade horizontal*, p. 276.

(186) Neste sentido, apesar de reconhecer que a assembleia de condóminos reúne “a maioria dos elementos que compõem o respectivo substrato” como pessoa coletiva, cf. FRANCISCO LIBERAL FERNANDES, *Direitos Reais*, p. 283.

Há aqui, neste argumento, um pressuposto que aponta para a qualificação do condomínio como sendo uma associação, o que não se mostra adequado à natureza da figura (v. *supra*, n.º 5.2.):

- (i) O condomínio não é uma associação, antes se configura como sendo um ente institucional de base real, definindo-se este em termos residuais, como envolvendo todas as entidades coletivas privadas que não têm um substrato associativo ou fundacional, tendo por suporte um imóvel cujas partes comuns são incindíveis de frações ou unidades independentes objeto de propriedade exclusiva de cada condômino — existe aqui, reconhece-se, uma importação para os quadros do Direito Privado de uma realidade institucional bem conhecida do Direito Administrativo⁽¹⁸⁷⁾, agora conjugada com um fenómeno da “compropriedade forçada”⁽¹⁸⁸⁾ das partes comuns de um imóvel em regime de propriedade horizontal;
- (ii) Aliás, se o condomínio fosse uma associação, a obrigatória participação legal de todos os condôminos suscitaria delicados problemas de compatibilidade com o princípio da liberdade de associação, segundo a sua formulação negativa constante do art. 46.º, n.º 3, da Constituição — pois, “ninguém pode ser obrigado a fazer parte de uma associação nem coagido por qualquer meio a permanecer nela”;
- (iii) O condomínio aparece como uma realidade organizativa de carácter permanente, criada por lei e não por negócio jurídico⁽¹⁸⁹⁾, imposta aos condôminos no âmbito do regime da propriedade horizontal, sem que lhes seja permitido renunciar ou alienar a essa parte comum⁽¹⁹⁰⁾, e visando a prossecução de interesses específicos e distintos desses mesmos condôminos (v. *supra*, n.º 5.3.), sem prejuízo da participação organizativa e funcional destes na respetiva gestão — por ser o condomínio instituído por lei, torna-se totalmente irrelevante o elemento intencional na respetiva personalização,

⁽¹⁸⁷⁾ Cf. PAULO OTERO, *Institutos Públicos*, in *Dicionário Jurídico da Administração Pública*, V, Lisboa, 1993, p. 250, ss.

⁽¹⁸⁸⁾ Utilizando esta expressão, cf. PIETRO TRIMARCHI, *Istituzioni di Diritto Privato*, pp. 577 e 581; PAOLO ZATTI / VITTORIO COLUSSI, *Lineamenti di Diritto Privato*, 6.ª, Padova, 1997, pp. 253-254 e 256-257.

⁽¹⁸⁹⁾ Cf. C. MASSIMO BIANCA, *Diritto Civile*, I, p. 371.

⁽¹⁹⁰⁾ Cf. Código Civil, art. 1420.º, n.º 2.

pois a vontade criadora dos condóminos é substituída pela vontade do legislador.

6.4. Terceiro argumento: o condomínio não tem um património próprio⁽¹⁹¹⁾, separado do património dos condóminos⁽¹⁹²⁾, nem autonomia patrimonial⁽¹⁹³⁾.

Trata-se de uma linha argumentativa hoje desmentida pela realidade normativa vigente:

- (i) Não é verdade que o condomínio não tenha direitos de natureza patrimonial, pois até à luz da jurisprudência do Tribunal Constitucional não se pode deixar de reconhecer que os tem e são objeto de tutela pela garantia do direito fundamental de propriedade privada [v. *supra*, n.º 3.3. (iii)], sendo ainda titular de direitos reais de gozo e de aquisição (v. *supra*, n.º 3.3.);
- (ii) O condomínio tem um património pecuniário próprio, envolvendo receitas que são suas e não dos condóminos, possuindo autonomia financeira e de gestão, ao abrigo da qual, aliás, elabora e executa um orçamento anual contendo despesas e receitas (v. *supra*, n.º 3.7.) e que se impõe aos condóminos depois de aprovado;
- (iii) Mais: em caso de alienação das frações autónomas pelos condóminos, a saída destes não carrega qualquer direito a partilhar e receber os valores existentes no património do condomínio (v. *supra*, n.º 5.2.), o que revela a natureza autónoma desse património e a sua afetação à prossecução dos interesses do condomínio e não à satisfação dos interesses egoístas dos condóminos (v. *supra*, n.º 5.3.) — o mesmo se diga, em caso de morte do condómino, pois os valores existentes no património do condomínio não estão sujeitos a declaração nas finanças, nem integram autonomamente a herança (v. *supra*, n.º 5.2.);

⁽¹⁹¹⁾ Cf. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direitos Reais*, p. 343.

⁽¹⁹²⁾ Cf. GONÇALO OLIVEIRA MAGALHÃES, *A personalidade judiciária do condomínio e a sua representação em juízo*, p. 62, nota n.º 27.

⁽¹⁹³⁾ Cf. PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, III, p. 395; LUÍS CARVALHO FERNANDES, *Lições de Direitos Reais*, p. 333; *Idem*, *Da natureza jurídica do direito de propriedade horizontal*, pp. 274-275; A. SANTOS JUSTO, *Direitos Reais*, p. 323.

- (iv) Nem se pode excluir que, à luz do ordenamento jurídico português, existam entidades coletivas cujo regime jurídico permite observar que não possuem uma efetiva autonomia financeira e patrimonial — é o caso, desde logo, do Fundo de Resolução que funciona junto ao Banco de Portugal⁽¹⁹⁴⁾.

6.5. *Quarto argumento:* ausência de obrigações, “sendo estas atribuídas aos condóminos”⁽¹⁹⁵⁾, assim como não existem dívidas do condomínio, mas sim dos condóminos⁽¹⁹⁶⁾.

Igualmente um tal argumento não se mostra procedente, atendendo a que o regime jurídico vigente permite recortar obrigações que oneram específica e diretamente o condomínio e não os condóminos (v. *supra*, n.º 3.8.):

- (i) O pagamento de salários e a prestação de serviços face a quem tem tais vínculos jurídicos com o condomínio, onera este e será contra ele que os lesados devem intentar as devidas ações judiciais;
- (ii) Aliás, em caso de ações judiciais contra o condomínio, é a este que, por via do seu administrador, compete contestar e exercer os demais meios judiciais e não aos condóminos, do mesmo modo que a sentença produzirá os seus efeitos na esfera jurídica do condomínio e não imediatamente na esfera dos condóminos;
- (iii) Se existirem danos decorrentes do incumprimento de deveres legais ou contratuais que vinculam o condomínio é o próprio condomínio que responde por tais prejuízos junto dos cocontratantes ou de terceiros, em ações de responsabilidade civil contra ele desencadeadas;
- (iv) Mais: o condomínio, sendo titular de personalidade tributária (v. *supra*, n.º 3.5.), encontra-se adstrito ao cumprimento de obrigações fiscais, assim como, sendo entidade patronal de trabalhadores ou de prestadores de serviços, encontra-se vinculado ao cumprimento de obrigações junto da Segurança Social.

⁽¹⁹⁴⁾ Cf. PAULO OTERO, *Da (in)constitucionalidade da “arquitetura” do Fundo de Resolução como instituição “satélite” do Banco de Portugal*, pp. 17 e 18.

⁽¹⁹⁵⁾ Cf. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direitos Reais*, p. 343.

⁽¹⁹⁶⁾ Cf. LUÍS CARVALHO FERNANDES, *Lições de Direitos Reais*, p. 333; A. SANTOS JUSTO, *Direitos Reais*, p. 323.

6.6. *Quinto argumento:* o regime jurídico “não gera uma pessoa jurídica acima dos condóminos que seja titular de situações jurídicas”⁽¹⁹⁷⁾.

Em sentido oposto a este entendimento, verifica-se que o condomínio é titular de interesses próprios, sem se identificarem com a soma ou a maioria dos interesses dos condóminos (v. *supra*, n.º 5.3.), configurando-se como titular de situações jurídicas ativas e passivas (v. *supra*, n.º 3.3., 3.7 e 3.8.):

- (i) Saliente-se, desde logo, que o condomínio é titular de situações jurídicas alicerçadas e garantias pela própria Constituição, pois goza de direitos fundamentais (v. *supra*, n.º 3.4.);
- (ii) Num outro sentido, as estruturas orgânicas do condomínio encontram-se adstritas à prossecução de interesses que, definidos diretamente por lei, transcendem os interesses dos condóminos, assumindo uma natureza supra-individual e prevalecente face aos interesses destes últimos (v. *supra*, n.ºs 5.2. e 5.3.);
- (iii) A vontade subjacente às deliberações da assembleia do condomínio mostra-se autónoma face à vontade dos condóminos e não pode ser imputada a estes, antes se mostra imputável ao próprio condomínio, revelando que, afinal, o condomínio possui uma vontade própria (v. *supra*, n.ºs 4.2. e 5.2.), situada num plano superior aos condóminos e aos seus interesses egoístas.

6.7. *Sexto argumento:* o modelo de organização não cria um processo de imputação da vontade revelador de uma nova pessoa jurídica⁽¹⁹⁸⁾.

Bem ao contrário deste argumento, verifica-se precisamente o oposto, atendendo à vinculatividade do regulamento do condomínio e das restantes deliberações da assembleia de condóminos face a quem não participou no respetivo procedimento decisório [v. *supra*, n.ºs 4.1. e 5.2. (iii)]:

- (i) As deliberações em causa não possuem uma limitada eficácia *inter partes*, pois, apesar de terem na sua origem uma ligação umbilical à vontade dos condóminos que as aprovaram, a verdade é que depois se libertam dessa vontade, passando a valer como vontade do condomínio na sua globalidade, motivo pelo qual assumem natureza vinculativa mesmo para quem votou

(197) Cf. JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, p. 739.

(198) Cf. JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Direitos Reais*, p. 739.

contra a sua aprovação ou nem participou no respetivo procedimento decisório;

- (ii) O modelo organizativo expressa, deste modo, um processo de imputação da vontade deliberativa que não permanece nas mãos dos condóminos, nem se circunscreve aos que as aprovaram, antes permite observar estar-se diante de uma nova estrutura de imputação de efeitos, distinta da esfera dos condóminos — o condomínio revela uma subjetividade que não se reconduz à soma da maioria ou da totalidade dos condóminos e dos seus interesses (v. *supra*, n.ºs 4.2. e 5.4.).

6.8. Em suma, nenhum dos argumentos contrários à tese da personalidade jurídica institucional do condomínio, tal como resulta do modelo legal e jurisprudencial vigente, se mostra passível de afastar o nosso entendimento exposto, antes todas as objeções argumentativas se revelam refutáveis.

§7.º Condomínio e direito de preferência sobre imóveis

7.1. Habilitados com o estudo até agora realizado, estamos em condições de analisar a posição jurídica do condomínio que, sendo arrendatário de um imóvel onde se encontram instalados os seus serviços administrativos, é chamado a exercer, num cenário de alienação do imóvel em causa, o respetivo direito de preferência.

7.2. A investigação permitiu extrair as seguintes ilações relativamente ao estatuto do condomínio:

- (i) O condomínio, uma vez que assume a posição de arrendatário, mostra-se titular de um direito real de gozo [v. *supra*, n.º 3.3.(i)], tendo o respetivo direito de preferência legal a natureza de direito real de aquisição [v. *supra*, n.º 3.3.(ii)], comprovando que o condomínio pode ser titular de direitos reais e que, por assumirem tais direitos uma natureza patrimonial privada, estes gozam da proteção constitucional conferida ao direito fundamental de propriedade privada (v. *supra*, n. 3.3.);

- (ii) Note-se que o condomínio não é titular de um genérico direito de preferência na alienação de todos e quaisquer imóveis, nem pode, por via convencional, assumir uma tal posição jurídica face a imóveis que não digam respeito aos interesses legais do condomínio em causa — o que se admite é que, à luz do princípio da especialidade, o condomínio seja titular de um direito legal de preferência na alienação de um imóvel do qual ele é arrendatário;
- (iii) A posição jurídica como arrendatário e como titular de um direito legal de preferência assumem a natureza de posições jurídicas integrantes do património do condomínio, sem se poder dizer que pertencem direta e imediatamente à esfera jurídica dos condóminos:
 - 1. No limite, se algum condómino ou um grupo deles pretender exercer esse direito de preferência a seu favor, antecipando-se ou substituindo-se ao condomínio, este sempre poderia contra ele (ou eles) fazer valer o seu direito real de aquisição, traduzido na preferência legal, e objeto de tutela constitucional;
 - 2. Ilustra-se, deste modo, que o condomínio é titular de interesses coletivos próprios, situados num plano superior que transcende os interesses individuais dos titulares das frações autónomas (v. *supra*, n.º 5.3.), e de uma esfera jurídica que não se reconduz à titulada pelos condóminos, revelando uma autónoma e específica subjetividade;
- (iv) Mais: se a ordem jurídica confere ao condomínio um direito de preferência legal, então, ante a ausência de expressa disposição em sentido proibitivo, à luz do postulado em que é permitido tudo aquilo que não é proibido (v. *supra*, n.º 2.4.)⁽¹⁹⁹⁾, o condomínio possui capacidade jurídica para exercer esse direito, adquirindo na sua esfera jurídica a respetiva propriedade, respeitadas que sejam as exigências procedimentais de obtenção da vontade expressa pela assembleia de condóminos:
 - 1. Ninguém pode ser titular de uma posição jurídica objeto de tutela e garantia constitucional, sendo-lhe negada, por via

⁽¹⁹⁹⁾ Não existe, importa sublinhar, qualquer norma legal a excluir ou a proibir o acesso dos condomínios à titularidade de direitos reais, nem especificamente a negar-lhes o acesso ao direito de propriedade privada de imóveis, valendo aqui o princípio da liberdade ou da permissão desse acesso.

do direito ordinário, a respetiva capacidade de exercício — negar ao condomínio a faculdade de adquirir um imóvel a título oneroso é ainda perfilar a conceção tradicional que, tendo sido revogada em 1977, excluía as pessoas coletivas de acesso a bens imóveis que não fossem adquiridos gratuitamente (v. *supra*, n.º 2.4.);

2. A imperatividade de reconhecimento dessa capacidade faz aflorar a realidade subjetiva que se encontra subjacente ao condomínio — a personalidade coletiva privada não é um *a priori*, antes é o resultando de um regime jurídico configurador de um conjunto de posições jurídicas a favor de uma estrutura decisória [v. *supra*, n.ºs 2.3.(iii) e 5.4.(i)];
- (v) A titularidade pelo condomínio de um direito legal de preferência, enquanto direito real de aquisição, envolve, até pela tutela constitucional conferida a esse direito de conteúdo patrimonial privado (v. *supra*, n. 3.3.), uma eficácia *erga omnes*, um dever geral de respeito por todos os envolvidos⁽²⁰⁰⁾, o que significa:
 1. O alienante tem de reconhecer ao condomínio a titularidade de um tal direito de preferência;
 2. A pessoa a favor de quem se realizaria a alienação tem de suportar o exercício da preferência pelo condomínio;
 3. O notário encarregue de realizar a escritura encontra-se vinculado ao exercício do direito de preferência pelo condomínio, realizando a escritura a favor desta entidade;
- (vi) Deste modo, se um terceiro, em violação do direito de preferência legal do condomínio, celebrar o contrato de compra e venda do imóvel, estaremos diante da lesão do direito de preferência deste e, por essa via, atentando contra um direito de conteúdo patrimonial privado reconduzível ao direito fundamental de propriedade privada.

7.3. Compreende-se, à luz do exposto, que, se o proprietário do bem a alienar não informar o condomínio da alienação ou, informando-o,

⁽²⁰⁰⁾ Especificamente sobre a eficácia absoluta dos direitos reais, cf. CARLOS ALBERTO DA MOTA PINTO, *Direitos Reais*, lições coligidas por Álvaro Moreira e Carlos Fraga, policop., Coimbra, 1970-71, p. 43, ss.; A. SANTOS JUSTO, *Direitos Reais*, pp. 15-16; LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direitos Reais*, pp. 45-46.

se recusar satisfazer a pretensão do condomínio a exercer esse direito de preferência legal, criando-lhe obstáculos infundados ou negando-o, depa-ramos com a violação de uma obrigação *propter rem*⁽²⁰¹⁾ e, simultanea-mente, de um direito do condomínio abrangido pela garantia constitu-cional da propriedade privada, gerando a obrigação de aquele indenizar o preferente⁽²⁰²⁾.

Padecerá de erro de direito, por conseguinte, o entendimento do alie-nante que, ao considerar que o condomínio não tem personalidade jurídica, se encontra impossibilitado de exercer a preferência legal, recusando-lhe o exercício desse direito — existe aqui uma objetiva violação do direito real de aquisição titulado pelo Condomínio, sendo fonte do dever de inden-izar⁽²⁰³⁾.

A recusa do alienante em realizar o contrato com o preferente, sabendo a vontade deste em exercer a preferência, consubstancia um “ato ilícito do alienante”⁽²⁰⁴⁾ — é que, note-se, a existência de uma preferência legal, além de onerar a propriedade, limita a liberdade contratual do ven-dedor⁽²⁰⁵⁾.

7.4. Se, por efeito da violação do direito de preferência do condo-mínio, a venda é efetuada a favor daquele com quem o alienante negociou a venda do imóvel, a preterição da posição jurídica real do preferente mos-tra-se suscetível de atingir o novo adquirente do bem:

- (i) O novo proprietário, num tal cenário de preterição do direito de preferência legal do condomínio, poderá ser alvo de uma ação judicial de preferência⁽²⁰⁶⁾, exercendo o preferente um direito potestativo⁽²⁰⁷⁾ à “reversão” a seu favor da venda efe-

(201) Cf. MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ônus Reais*, p. 338, nota n.º 67.

(202) Cf. MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ônus Reais*, p. 217.

(203) Neste último sentido, admitindo a obrigação de indenizar, apesar de negar a existência de um direito real de aquisição a favor do preferente, cf. MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ônus Reais*, pp. 217 e 338, nota n.º 67.

(204) Cf. PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, III, p. 379.

(205) Cf. RUI JANUÁRIO / FILIPE LOBO D’ÁVILA / LUÍS DE ANDRADE PINHEL, *Direito Civil — Direito das Coisas*, pp. 1235 e 1241.

(206) Cf. Código Civil, art. 1410.º, aplicável por remissão do art. 1091.º, n.º 4.

(207) Sobre a qualificação desta posição jurídica como sendo um direito potestativo, cf. MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações Reais e Ônus Reais*, pp. 222, 226-227, ss. e 338, nota n.º 67; JOSÉ LUÍS BONIFÁCIO RAMOS, *Manual de Direitos Reais*, p. 583; RUI JANUÁRIO / FILIPE LOBO D’ÁVILA / LUÍS DE ANDRADE PINHEL, *Direito Civil — Direito das Coisas*, p. 1288; NUNO ANDRADE PISSARA, *Das Ações Reais*, I, p. 1222, ss.

tuada, encontrando-se o adquirente numa posição de sujeição, sem prejuízo do seu direito indemnizatório junto do alienante;

- (ii) O condomínio poderá, por via da ação de preferência, substituir-se ao adquirente da propriedade onerada⁽²⁰⁸⁾, numa manifestação ilustrativa da inerência e da sequela próprias dos direitos reais⁽²⁰⁹⁾ — ocorrerá aqui uma substituição dotada de “eficácia *ex tunc* do adquirente pelo preferente”⁽²¹⁰⁾;
- (iii) Observa-se, num outro sentido, a força *erga omnes* do direito real de aquisição titulado pelo condomínio “mesmo a posteriores adquirentes da propriedade”⁽²¹¹⁾, incluindo a eventuais novos adquirentes do referido imóvel⁽²¹²⁾, se for, entretanto, objeto de nova alienação — em qualquer destes casos, ocorrerá uma “aquisição potestativa”⁽²¹³⁾ do bem a favor do condomínio, num cenário em que a posição jurídica do primitivo adquirente se encontra sujeita a uma condição resolutiva legal⁽²¹⁴⁾;
- (iv) Discute-se, porém, se o alienante do imóvel tem (ou não) de ser demandado numa tal ação de preferência⁽²¹⁵⁾, a desencadear pelo condomínio⁽²¹⁶⁾, dentro do prazo de seis meses, “a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação”⁽²¹⁷⁾;
- (v) A ação de preferência constitui uma modalidade de ação constitutiva⁽²¹⁸⁾, sem natureza real⁽²¹⁹⁾, encontrando-se sujeita a registo⁽²²⁰⁾.

⁽²⁰⁸⁾ Cf. JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil — Reais*, p. 515.

⁽²⁰⁹⁾ Cf. ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Direitos Reais*, p. 779.

⁽²¹⁰⁾ Cf. PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, III, p. 380. Ainda sobre o tema, cf. NUNO ANDRADE PISSARA, *Das Ações Reais*, I, p. 1217, ss.

⁽²¹¹⁾ Cf. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direitos Reais*, p. 536.

⁽²¹²⁾ Cf. LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direitos Reais*, p. 538.

⁽²¹³⁾ Expressão de JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil — Reais*, p. 493.

⁽²¹⁴⁾ Cf. PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, III, p. 381.

⁽²¹⁵⁾ Sobre o tema, cf. PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, III, p. 378, ss.; NUNO ANDRADE PISSARA, *Das Ações Reais*, I, p. 1209, ss.; LUÍS MENEZES LEITÃO, *Direitos Reais*, pp. 536-537.

⁽²¹⁶⁾ Para uma densificação do regime da ação de preferência, cf. NUNO ANDRADE PISSARA, *Das Ações Reais*, I, p. 1225, ss.

⁽²¹⁷⁾ Cf. Código Civil, art. 1410.º, n.º 1, aplicável por remissão do art. 1091.º, n.º 4.

⁽²¹⁸⁾ Neste sentido, cf. PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, III, p. 383; JOÃO DE CASTRO MENDES / MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, *Manual de Processual Civil*, I, Lisboa, 2022, p. 65.

⁽²¹⁹⁾ Cf. NUNO ANDRADE PISSARA, *Das Ações Reais*, I, p. 1197, ss.

⁽²²⁰⁾ Cf. Código de Registo Predial, art. 3.º, n.º 1, alínea a). Para uma análise das suas implicações, cf. PIRES DE LIMA / ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, III, p. 383.

7.5. Se, por último, o notário interveniente da escritura de compra e venda nega ao condomínio a respetiva outorga, usando como fundamento a falta de personalidade jurídica do condomínio ou a falta de capacidade contratual para o efeito, a decisão encontrar-se-á ferida de erro de direito:

- (i) Se não há lei a excluir o condomínio de poder ser titular de direito de propriedade sobre imóveis, então a única solução só poderá ser a sua admissibilidade, nunca podendo o silêncio da lei ser interpretado como proibição (v. *supra*, n.º 2.4.), até porque aquela é a decisão mais conforme à garantia constitucional do direito fundamental de propriedade privada envolvido (v. *supra*, n.º 3.3.);
- (ii) Mais: reconhece-se ao condomínio a possibilidade de, em caso de reconstrução de um edifício parcialmente destruído e perante a ausência de interessados na compra da fração de quem não quer participar na reconstrução, adquirir a propriedade da fração em causa (v. *supra*, n.º 1.4.), tal como existem escrituras de constituição de propriedade horizontal que admitem a existência de uma fração autónoma destinada a casa do porteiro que não é titulada por qualquer condómino [v. *supra*, n.º 3.3.(iv)], integrando, por isso, a esfera patrimonial própria do condomínio;
- (iii) Solução contrária, excluindo a admissibilidade de o condomínio ser titular de propriedade sobre um imóvel, mostra-se inválida e inquirará o ato notarial, tanto mais que o notário não é juiz e, existindo dúvidas sobre a validade da intervenção do condomínio como adquirente do bem, “o notário deve outorgar o ato pretendido pelas partes e deixar para o livre jogo destas a discussão judicial sobre o problema”⁽²²¹⁾;
- (iv) A recusa notarial de intervenção de um condomínio como preferente na outorga de uma escritura pública de aquisição de um imóvel consubstancia um erro de direito, pois não toma em consideração os fundamentos jurisprudenciais e doutrinários que, em sentido contrário à orientação tradicional (v. *supra*, n.º 1.3.), reconhecem subjetividade ao condomínio ou, pelo menos, o configuram como ente dotado de uma personalidade

(221) Cf. JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Direito do Notariado*, in PAULO OTERO / PEDRO GONÇALVES (coord.), *Tratado de Direito Administrativo Especial*, II, Coimbra, 2009, p. 224.

rudimentar (v. *supra*, n.º 1.4.) — o notário, sublinhe-se, não pode recusar a outorga de um ato notarial “com base numa particular teoria jurídica em detrimento de outra”⁽²²²⁾;

- (v) A recusa notarial de intervenção de um condomínio como adquirente da propriedade de um imóvel, além de omitir uma devida ponderação da ampla capacidade jurídica que atualmente os condomínios gozam (v. *supra*, §3.º), à luz do princípio fundamental de que a capacidade jurídica traduz o conteúdo necessário e inerente à personalidade jurídica (v. *supra*, n.º 5.1.), pois “não se mostra concebível que uma entidade seja portadora de um direito, sem que essa titularidade patenteie por si só a sua qualidade de pessoa”⁽²²³⁾, a verdade é que também não toma em consideração o princípio nuclear de que em Direito Privado se tem como permitido tudo aquilo que não se encontra proibido (v. *supra*, n.º 2.4.) — qual é a norma com força de lei que proíbe os condomínios de serem proprietários de bens imóveis? Qual é a lei que hoje, expressamente, lhes veda o acesso à titularidade de direitos reais de gozo?
- (vi) O erro de direito projeta-se ainda, nos termos gerais, a jusante, inquinando o ato decisório, isto é, a validade de escritura de compra e venda, à luz do princípio da legalidade da atividade notarial⁽²²⁴⁾ — a recusa do ato notarial habilita o condomínio a apresentar recurso hierárquico para o Diretor-Geral dos Registos e do Notariado⁽²²⁵⁾, no prazo de sessenta dias⁽²²⁶⁾, sem prejuízo da possibilidade de desencadear uma ação judicial⁽²²⁷⁾, por via de “recurso para o tribunal de 1.ª instância da sede do cartório notarial”⁽²²⁸⁾, e de eventual responsabilidade civil do notário⁽²²⁹⁾.

⁽²²²⁾ Cf. JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Direito do Notariado*, p. 224.

⁽²²³⁾ Cf. ELSA VAZ DE SEQUEIRA, *Da Contitularidade de Direitos no Direito Civil — Contributo para a sua análise morfológica*, p. 441.

⁽²²⁴⁾ Cf. JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Direito do Notariado*, p. 153, ss.

⁽²²⁵⁾ Cf. Código do Notariado, art. 175.º; Decreto-Lei n.º 519-F2/79 de 29 de dezembro, art. 69.º.

⁽²²⁶⁾ Cf. Decreto-Lei n.º 519-F2/79 de 29 de dezembro, art. 69.º, n.º 3.

⁽²²⁷⁾ Cf. Código do Notariado, arts. 175.º e 177.º.

⁽²²⁸⁾ Cf. Código do Notariado, art. 175.º.

⁽²²⁹⁾ Neste último sentido e ainda sobre os meios jurídicos de reação contra a recusa de atos pelo notário, cf., por todos, JOSÉ ALBERTO VIEIRA, *Direito do Notariado*, pp. 159, ss. e 226, ss.

7.6. Em síntese, em qualquer destes cenários lesivos do direito de preferência do condomínio à alienação de um imóvel de que é arrendatário, a ordem jurídica tem sempre de garantir mecanismos judiciais de tutela da posição jurídica do condomínio, à luz do postulado de que a todo o direito corresponde um meio processual adequado ao seu reconhecimento judicial, a prevenir ou reparar a sua violação e a realizá-lo coercivamente⁽²³⁰⁾, efetivando-se, deste modo, o direito fundamental à tutela jurisdicional efetiva de que o próprio condomínio é titular [v. *supra*, n.º 3.4.(i)].

§8.º Conclusões

8.1. No âmbito do Direito nacional, não existe consenso sobre a natureza jurídica do condomínio, verificando-se que a doutrina e a jurisprudência se dividem sobre a sua configuração como um ente jurídico — não se mostra líquido, por conseguinte, que um condomínio não possa ser titular de um direito de propriedade.

8.2. Num cenário dogmático de progressiva negação de uma tradicional absolutização da personalidade coletiva, ante já conhecidos e remotos casos de “personalidade rudimentar”, não pode o intérprete e o aplicador do ordenamento jurídico deixar de ter presente que todo o Direito Privado, ao invés do que sucede com o Direito Público, obedece a um princípio geral de liberdade — é permitido tudo aquilo que não se encontre proibido.

8.3. A lei e a jurisprudência revelam que o condomínio é dotado de uma ampla capacidade contratual, sendo ainda titular de direitos reais de gozo e de direitos reais de aquisição, objeto de tutela constitucional decorrente da garantia da propriedade privada, além de ser também destinatário de direitos fundamentais, assim como de direitos de crédito e encontrar-se adstrito a vinculações legais e jurisprudenciais, reconhecendo-se-lhe ainda personalidade tributária e processual e capacidade administrativa.

(230) Cf. Código de Processo Civil, art. 2.º, n.º 2.

8.4. As deliberações da assembleia de condóminos, desde que não careçam de unanimidade para a sua aprovação, não assumem natureza contratual, vinculando quem não as aprovou e até terceiros, numa progressiva libertação todas elas dos condóminos que lhes deram origem, podendo mesmo continuar a vincular uma totalidade de condóminos que nunca participaram no respetivo procedimento decisório de origem — as deliberações da assembleia de condóminos não podem ser imputadas à esfera jurídica dos condóminos, antes se têm de imputar ao próprio condomínio, revelando uma esfera decisória própria, uma subjetividade que não se deve confundir com a vontade dos condóminos.

8.5. O condomínio assume-se como uma entidade institucional de base real, dotada de uma vontade distinta da vontade dos condóminos, de uma capacidade jurídica que o torna necessariamente sujeito de relações jurídicas, sendo titular de direitos e estando adstrito a obrigações, possuindo um património autónomo face aos patrimónios dos condóminos, visando a prossecução de interesses coletivos próprios que, definidos por lei, se situam num plano superior aos interesses egoístas da maioria ou da totalidade dos condóminos, além de ter uma estrutura orgânica definida por lei.

8.6. Todos os argumentos habitualmente usados pela doutrina portuguesa contra a tese que admite a personalidade jurídica institucional de base real do condomínio se mostram improcedentes, sendo refutáveis à luz das coordenadas decorrentes do modelo constitucional, legal e jurisprudencial vigente.

8.7. O condomínio que, sendo arrendatário de um imóvel onde se encontram instalados os seus serviços administrativos, seja chamado a exercer, num cenário de alienação do imóvel em causa, o respetivo direito legal de preferência, desde que tenham sido cumpridas as exigências procedimentais subjacentes à declaração da vontade em exercer essa preferência, não pode ver recusada a sua intervenção na outorga da respetiva escritura pública.

8.8. Uma vez que não existe qualquer norma legal proibitiva, deve reconhecer-se que o condomínio possui capacidade jurídica para exercer o

direito legal de preferência sobre imóveis afetos à sua atuação, adquirindo na sua esfera jurídica a respetiva propriedade, sabendo-se que a natureza *erga omnes* desse direito real de aquisição vincula o alienante, o potencial adquirente com quem foi negociada a alienação e o próprio notário, num contexto jurídico que confere sempre “remédios” judiciais tendentes a garantir e tutelar a posição jurídica real do condomínio.

8.9. Recusar a um condomínio a efetivação o seu direito de preferência na alienação de um imóvel de que é arrendatário, se tiver como base o entendimento de que ele não tem personalidade jurídica ou capacidade jurídica para adquirir direito de propriedade sobre imóveis, traduz uma conduta que enferma de erro de direito.

8.10. O erro de direito em recusar ao condomínio a possibilidade de ser titular do direito de propriedade sobre um imóvel de lhe estava arrendado envolve diferentes efeitos:

- (i) se a conduta resultar do alienante, gera responsabilidade civil por facto ilícito junto do condomínio;
- (ii) se a alienação for efetuada a favor daquele com quem o alienante negociou a venda, poderá o condomínio desencadear ação de preferência;
- (iii) o ato notarial de recusa de intervenção do condomínio na outorga da escritura fica viciado, podendo o condomínio usar meios administrativos e judiciais contra essa recusa, sem prejuízo de ação indemnizatória contra o notário.