

## TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES | CÍVEL

Acórdão

| Processo          | Data do documento  | Relator      |
|-------------------|--------------------|--------------|
| 1360/10.0TBVCT.G1 | 3 de abril de 2014 | Isabel Rocha |

### DESCRITORES

Condomínio > Legitimidade > Anulabilidade > Impugnação de deliberação

### SUMÁRIO

I- As ações de impugnação de deliberação resultante de Assembleia de Condóminos, devem ser intentadas contra o condomínio representado pelo seu Administrador;

II- A irregularidade ou omissão de convocatória da assembleia de condóminos tem como consequência a anulabilidade das deliberações resultantes da mesma assembleia.

## TEXTO INTEGRAL

**Processo número 1360/10.0TBVCT**

**Acordam os Juízes que constituem a 1.ª secção cível do Tribunal da Relação de Guimarães.**

### I -RELATÓRIO

J..., e mulher M..., intentaram a presente acção sob a forma de processo sumário contra o Condomínio do Prédio sito na Rua C..., nº ..., da freguesia de Monserrate, concelho de Viana do Castelo, representado por H..., na qualidade de administradora, pedindo que seja declarada a nulidade da deliberação da assembleia de condóminos de 5 de Março de 2010.

Regularmente citado, o Réu contestou, defendendo a validade da deliberação em causa. Os Autores apresentaram resposta à contestação, mantendo o alegado no articulado inicial.

Foi proferido despacho saneador, tabelar, onde se afirmou a validade da instância. Não se procedeu á elaboração a base instrutória, dada a simplicidade da factualidade controvertida.

Procedeu-se a julgamento com observância do legal formalismo.

Após decisão que incidiu sobre a factualidade controvertida, foi proferida sentença que julgou verificada a excepção dilatória de ilegitimidade passiva e, conseqüentemente, absolveu-se o réu da instância.

Inconformado, o Réu condomínio interpôs recurso de apelação da sentença, apresentando alegações de onde se extraem as seguintes **conclusões**:

1.- Entendeu o Tribunal “ a quo ” que o Réu, aqui apelado, carece de legitimidade passiva, porquanto, no entender desse Tribunal, nas acções de impugnação de deliberações sociais entendeu que devem ser demandados individualmente, os condóminos - membros do órgão deliberativo, representando uma vontade colegial - e não o condomínio.

2.- Os AA, ora recorrentes, intentaram a presente acção declarativa com processo comum sob a forma sumária, com vista à impugnação de deliberações tomadas em Assembleia de Condóminos, em que o demandado, ora recorrido, é o Condomínio, na pessoa da sua Administradora e representante legal.

3.- Não está em causa qualquer ilegalidade intrínseca da deliberação tomada, mas, antes, o facto de esta assembleia não ter sido regularmente convocada e por tal motivo não ter a recorrente sido convocada a estar presente na mesma assembleia.

4.- Assim, em rigor, não está em causa o único condómino que aprovou as deliberações, ou seja que tomou as decisões impugnadas, que nesta situação é a ora recorrida e demandada, na qualidade de legal representante do condomínio. A discordância relativamente a estas decisões não decorre da sua substância, que apenas é indirectamente atacada, por via da irregularidade da convocatória da Assembleia, onde as mesmas foram aprovadas.

5.-O fundamento da acção interposta pelos AA, ora recorrentes prendesse com a falta de convocação dos condóminos; com a omissão da notificação aos restantes condóminos e , com irregularidade na convocatória da Assembleia, que foi realizada sem terem sido observados todos os pressupostos legais para o efeito e não, contrariamente ao que foi entendido na douta sentença recorrida, a bondade das deliberações.

6.- A irregularidade apontada resulta à evidência dos factos dados como provados na resposta à matéria de facto, mormente da prova dos factos constantes dos artigos 2º a 7º, inclusive, da p.i..

7.- Nos termos do disposto no artigo 1436 al) e do CC, compete ao Administrador, de acordo com a alínea a) do artigo 1436º, convocar a assembleia dos condóminos. Convocação que deve obedecer ao disposto nos nºs 1 e 2 do artigo 1432º do CC.

8.- Os artigos 6º alínea e) do Cód. Proc. Civil (que atribui personalidade judiciária ao condomínio), e o artigo 1437º do Cód. Civil, atribuem à Administradora do Condomínio a função de representação processual do condomínio e, por sua vez, o artigo 22º do Cód. Proc. Civil, atribui a capacidade judiciária ao condomínio, isto é, a susceptibilidade de estar por si em juízo.

9.- Nos termos do artigo 231, nº 1 do C.P.C, o administrador, deve ser citado como representante do condomínio quando estejam em causa deliberações da Assembleia.- neste sentido e em situação idêntica à dos presentes autos, nos doutos acórdãos AC. TR de Lisboa- Proc. 2075/2005- 7; AC. TR de Lisboa- Proc. 2801/2006-7; AC. TR do Porto- com o nº convencional JTRP0002486 1; AC. TR de Lisboa- Proc. nº 4838/07.0TBGALML- 1-8, de 25/06/2009; AC. TR do Porto- Proc. nº 1920/08.0TBPFR P1 de 19/11/2009; AC.TR do Porto - Proc. nº 0336927 de 05/02/2004; AC. RE- Proc. nº 1271/08-2 de 18/09/2008, AC. TR de Guimarães- 2488/10.2TBBRG.G1 de 6/01/2011 e AC. STJ - 07A1484 de 29/05/2007, todos em in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) e ainda, em sentido diametralmente oposto àquele que foi adoptado pelo Tribunal recorrido,

citem-se a título de exemplo, o Ac. Da Relação de Lisboa de 14 de Maio de 199 (Col.. de Jurisprudência. 1998, III, PÁG. 96; o Ac. Do Tribunal da Relação de Lisboa de 28 de Março de 2006 ( disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)) e o Ac. do STJ de 29 de Maio de 2007 ( disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

10.- No preâmbulo do Dec. Lei 329-A/95, de 12 de Dezembro, o legislador frisa a consagração do condomínio como ente dotado de personalidade judiciária- prevê-se expressamente a personalidade judiciária do condomínio resultante da Propriedade Horizontal, o que significa que caiu, com a entrada em vigor do Código adjectivo de 1995, a razão de ser da tese defendida por Abílio Neto. -no mesmo sentido vide Acórdão Tribunal da Relação de Guimarães de 06/01/2011, in Proc 2488/10.2TBBERG.G1.

11.- Numa situação em tudo idêntica à dos presentes autos, decidiu-se no douto Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 06/10/2005, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt) , que: Prendendo-se os fundamentos da acção com a falta de convocação de um dos condóminos e com a omissão da notificação ao mesmo do resultado da deliberação, não existe conflito de interesses, pois não se põe em causa a bondade da deliberação, mas a irregularidade do comportamento procedimental atinente á sua validade, pelo que o condomínio é parte legítima..

12.- Assim, nesta hipótese, é admissível que se accione o condomínio representado pelo administrador, que é, dessa forma, parte legítima, o que sucede no caso dos autos.

13.- Por perfilhar entendimento diverso a douta sentença recorrida violou, assim, por errada interpretação o disposto nos artigos 1432º, nºs 1 e 2, 1433º, nº 6, 1436º, al. a) e e), e 1437º, todos do Código Civil e nos artigos 6º al. e) do Código de Processo Civil na redacção que lhe foi conferida pelo DL 329- A/95, de 12/12, e nos artigos 22º, 26º, 231º, nº 1 e 269, nºs 1, 2 e 3, 288º, 493º, nº 1 e 2 e 494º, al. e) todos do Código de Processo Civil.

O apelado respondeu às alegações, pugnando pela manutenção da decisão recorrida.

Ao abrigo do disposto no art.º n.º 3 do art.º 715.º do CPC notificaram-se as partes para se pronunciarem, querendo, tendo em conta uma eventual decisão que julgue procedente a apelação e uma eventual decisão do objecto/ mérito da acção.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

## II- FUNDAMENTAÇÃO

### OBJECTO DO RECURSO

Considerando que objecto do recurso está delimitado pelas conclusões das alegações a questão a decidir é a de saber se o Réu condomínio é parte legítima nesta acção.

A factualidade provada nos autos é a seguinte:

a) Os Autores são donos e legítimos possuidores da fracção autónoma “E”, correspondente ao primeiro andar direito, destinada a habitação, no prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal sito na Rua C... nº ... na freguesia de Monserrate, deste concelho e comarca, inscrita na matriz predial urbana sob o artigo 1891º “E” e descrita na Conservatória do Registo Predial de Viana do Castelo sob o nº 206/19870825 – documento número um junto com a petição inicial e cujo teor aqui se dá por integralmente

reproduzido.

b) Por carta datada de 6 de Fevereiro de 2010, remetida por correio e recepcionada pelos Autores foram os mesmos convocados para uma assembleia de condóminos, com a ordem de trabalhos constante da convocatória junta com a petição inicial (documento nº 2) e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, a realizar no dia 26 de Fevereiro de 2010, pelas 10h, no hall da entrada exterior.

c) No dia e hora agendados para a reunião acima referida, a Autora e outros condóminos compareceram no hall do prédio, local onde se iria realizar a referida assembleia de condóminos, tendo aí permanecido cerca de uma hora, sem que a representante do réu, H..., tenha dado início à sessão.

d) A assembleia convocada não se veio a realizar, não chegando a dar-se início à mesma, para a apreciação da existência de quórum deliberativo e tudo sem qualquer justificação por parte da administração do condomínio.

e) A representante do réu não deu início à assembleia e não deu qualquer satisfação aos presentes e os condóminos regressaram aos seus afazeres.

f) Por carta registada de 8 de Março de 2010, remetida a 15 de Março e recepcionada em 16 de Março de 2010, a administração do condomínio remeteu à Autora cópia de um acta, junta aos autos a fls. 24-31 e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido.

g) Mostra-se junta aos autos uma missiva dirigida à administradora do condomínio, datada de 25 de Março de 2010 e cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido (fls. 32 a 34).

#### DECIDINDO

Na presente acção pretendem os Autores, na qualidade de condóminos, impugnar as deliberações tomadas na assembleia de condóminos do condomínio Réu, que ocorreu no dia 5 de Março de 2010.

Entendeu o Mm.º juiz da primeira instância que a presente acção, de impugnação de deliberação em assembleia de condóminos terá de ser proposta contra os condóminos que as votaram.

A questão da legitimidade passiva neste tipo de acções, não tem sido unanime na jurisprudência.

Assim, para uns, a acção em causa deve ser intentada contra os condóminos que votaram as deliberações impugnadas, entendimento subscrito na sentença recorrida, acompanhando, para além de outros, os acórdãos ali citados (Acórdãos da Relação de Lisboa de 3/05/2011 e do Supremo Tribunal de Justiça de 29/11/2006 e de 20/09/2007 todos publicados em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Para outros, tais acções devem ser intentadas contra o condomínio representado pelo seu Administrador, em especial nos casos em que a acção se funda em irregularidades procedimentais, como é o caso.

Neste sentido, vejam-se, entre outros, os Acórdãos do STJ de 29/05/2007, da Relação de Lisboa de 25/06/2009, e, nesta Relação, o Acórdão de 06/01/2011, relatado pelo Desembargador Manso Rainho, todos publicados em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Em nosso entender, no caso concreto, afigura-se mais correcta a segunda tese.

Assim, citando o Acórdão desta Relação de 25/06/2011, cuja fundamentação subscrevemos, “podemos dizer que era tradicional entender-se que o condomínio, para além de não constituir um ente autónomo, dotado de personalidade jurídica própria, não via a lei reconhecer-lhe personalidade judiciária e, por isso mesmo, os condóminos que pretendessem impugnar em juízo deliberações tomadas em assembleia de

condóminos teriam de intentar a correspondente acção contra todos os condóminos, individualmente considerados, que as tivessem aprovado, que se tivessem absterido ou que não tivessem estado presentes ou representados, os quais seriam, assim, os verdadeiros réus na acção (v. Rosendo Dias José, *A Propriedade Horizontal*, p. 118; Abílio Neto, *Direitos e Deveres dos Condóminos na Propriedade Horizontal*, pp. 113 e 114).

Entretanto, com a reforma processual civil de 1995 a lei passou a reconhecer ao condomínio resultante da propriedade horizontal personalidade judiciária relativamente às acções que se inserem no âmbito dos poderes (repare-se que a lei fala em poderes - o que engloba o poder de representação - e não, como no art. 1436º do CCivil, em funções) do administrador (al. e) do art. 6º do CPC), o que significa que aquele entendimento deixou de ser menos sustentável.

De facto, é manifesto que o propósito da lei foi o de alterar o status quo então vigente e, como assim, agilizar judicialmente os litígios condominiais no plano subjectivo.

Aragão Seia (v. *Propriedade Horizontal*, 2ª ed., pp. 216 e 217) diz a propósito que “Face à actual redacção da al. e) do artigo 6º do CPC, em consonância com o nº 6 citado, diversamente do que acontecia antes da Reforma de 1995, o condomínio, ou seja, o conjunto dos condóminos, pode ser directamente demandado quando, designadamente, estejam em causa deliberações da assembleia, devendo o administrador ser citado como representante legal do condomínio - nº 1, do artigo 231º, do CPC -, embora a assembleia possa designar outra pessoa para prosseguir a acção”.

Dentro do mesmo registo, sustenta Sandra Passinhas (v. *Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, pp. 346 e 347) que o administrador “age como representante orgânico do condomínio” e que “a deliberação exprime a vontade do condomínio, do grupo, e não dos condóminos (individualmente considerados). E, sendo um acto do condómino, a legitimidade passiva cabe ao administrador”. Acrescenta ainda a mesma autora que “As controvérsias respeitantes à impugnação de deliberações da assembleia só satisfazem exigências colectivas da gestão condominial, sem atinência directa com o interesse exclusivo de um ou vários participantes, com a consequência que, nessas acções, a legitimidade para agir cabe exclusivamente ao administrador”, e por isso, subscreve o entendimento do supra citado Ac. da RL de 14 de Maio de 1998 aí onde se sustenta que “o condomínio, ou seja, o conjunto dos condóminos, pode ser directamente demandado quando, designadamente, estejam em causa deliberações da assembleia”.

É bem certo que no nº 6 do art. 1433º do CCivil se dá literalmente a entender que a acção de impugnação da deliberação é proposta contra os condóminos. Mas, como observa Sandra Passinhas (ob. e loc. citados), a redacção do nº 4 do art. 1433º do CCivil (cujo teor passou entretanto, com a reforma de 1994, para o nº 6) não foi objecto de actualização, de modo que a norma ficou literalmente fora do contexto da nova orientação legislativa (a processual de 1995) em matéria de legitimação do condomínio. Ou, no limite, é de entender, como se entendeu no Ac da RL de 28 de Março de 2006 ([www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)), que o legislador minus dixit quam voluit, devendo o inciso constante do n.º 6 do art.º 1433º do Cód. Civil «a representação judiciária dos condóminos contra quem as acções são propostas (...)» passar a ser interpretado extensivamente, por forma a ver nele escrito que «a representação judiciária do conjunto dos condóminos contra quem as acções são propostas (...)», já que o condomínio, a quem o legislador veio a conceder

personalidade judiciária após a reforma processual de 1995/96, é o conjunto organizado dos condóminos.” Nestes termos, deve proceder a apelação, decidindo-se pela legitimidade passiva da Ré.

Aqui chegados, e porque o processo dispõe dos elementos necessários deverá este tribunal conhecer do objecto/ mérito do processo.

Como se dispõe no art.º 715.º do CPC, “ se o Tribunal recorrido tiver deixado de conhecer certas questões, designadamente por as considerar prejudicadas pela solução dada ao litígio, a Relação, se entender que a apelação procede e nada obste á apreciação daquelas, delas conhecerá no mesmo acórdão em que revogar a decisão recorrida, sempre que disponha dos elementos necessários.

Consagra esta norma o sistema de plena substituição pela Relação ao tribunal recorrido, por se ter entendido que os inconvenientes resultantes da possível supressão de um grau de jurisdição são largamente compensados pelos ganhos em termos de celeridade na apreciação das questões controvertidas pelo Tribunal ad quem (cf. Lebre de Freitas Código de Processo Civil anotado, 2008, vol. III, pag. 132).

Nestes termos e porque foi também exercido o contraditório nos termos do disposto no art.º 715.º n.º 3, cumpre decidir de mérito.

A invocada invalidade da deliberação fundamenta-se na falta de convocação da assembleia de 5 de Março de 2010, de onde resultou a deliberação ora impugnada.

Como resulta da acta de tal assembleia geral do condomínio em causa, a mesma reuniu-se em segunda convocatória, por referência á primeira convocatória para uma assembleia marcada para o dia 26 de Fevereiro de 2012, nos termos do disposto no art.º 1432.º n.º 4 do Código Civil.

Dispõe o art.º 1432º n.ºs 1 e 2 do CC que, a assembleia é convocada por meio de carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de recepção assinado pelos condóminos, sendo que, a convocatória deve indicar o dia, hora, local e ordem de trabalhos da reunião e informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos.

Contudo, como refere o n.º 3 do mesmo artigo, se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.

Ora, não tendo a convocatória da assembleia marcada para 26 de Fevereiro, fixado desde logo outra data, é inequívoco que, o pressuposto da aplicação desta norma -impossibilidade da realização da assembleia na data que foi marcada em primeira convocatória por via de não se ter obtido o número de condóminos suficientes para se obter vencimento- não se verifica no caso concreto.

Efectivamente, está provado que:

No dia e hora agendados para a reunião acima referida, a Autora e outros condóminos compareceram no hall do prédio, local onde se iria realizar a referida assembleia de condóminos, tendo aí permanecido cerca de uma hora, sem que a representante do réu, H..., tenha dado início à sessão;

A assembleia convocada não se veio a realizar, não chegando a dar-se início à mesma, para a apreciação da existência de quórum deliberativo e tudo sem qualquer justificação por parte da administração do condomínio;

Assim sendo, deveria a assembleia de 5 de Março ter sido convocada nos termos do disposto no art.º art.º 1432. n.ºs 1 e 2 do CC.

Não existindo tal convocatória, tendo os Autores, (que não estiveram presentes na dita assembleia de 5 de Março), manifestado por carta registada a sua discordância relativamente à deliberação em causa, conforme documentos de fls. 32 a 34, inexistindo por isso, qualquer aprovação tácita (cf. n.ºs 6 e 7 do art.º 1432.º do CC), afigura-se serem irregulares as deliberações resultantes da dita assembleia.

Por outro lado, o Réu não demonstrou que tal irregularidade foi sanada por qualquer outro meio.

A questão é saber qual a consequência da falta de convocatória de qualquer condómino. Estabelece o artº 1433º nº1 C.Civ. que “as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis, a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado.” Desta forma, não distinguindo a lei, haverá de se considerar que o normativo prevê quer as deliberações inválidas em função do respectivo objecto (vício de conteúdo), quer as deliberações inválidas por virtude de irregularidades ocorridas na convocação do associados (vício de formação). Nem poderia deixar de ser assim, pois não é indiferente à lei, desde logo pelos cuidados postos na formalização legal da convocatória, que um condómino se veja impossibilitado de comparecer na assembleia por não ter sido convocado. Da mesma forma, o artº 174º nº3 C.Civ., quando se refere a irregularidades da convocação, não sugere ausência de consequências – se assim fosse seria inútil estipular que a comparência de todos os associados a sanciona. Desta forma, provando-se que o condómino ou os condóminos não foram convocados para determinada assembleia, as deliberações nela tomada são anuláveis (neste sentido, Ac. da Relação do Porto de 18-10-2011, publicado em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Nestes termos, deve declarar-se a anulabilidade da deliberação impugnada.

Em conclusão:

I- As acções de impugnação de deliberação resultante de Assembleia de Condóminos, devem ser intentadas contra o condomínio representado pelo seu Administrador;

II- A irregularidade ou omissão de convocatória da assembleia de condóminos tem como consequência a anulabilidade das deliberações resultantes da mesma assembleia.

### III-DECISÃO

Por tudo o exposto, acordam os Juízes desta secção cível em julgar a apelação procedente afirmando-se a legitimidade passiva do Réu, revogando-se em conformidade a decisão apelada.

Ao abrigo do art.º 715.º n.º 1 do CPC, julga-se procedente a presente acção, decretando-se a invalidade, na modalidade de anulabilidade, da deliberação da assembleia de condóminos do prédio sito na Rua da C..., n.º..., da Freguesia de Monserrate, no concelho de Viana do Castelo.

Custas pelo apelado.

Guimarães, 3 de abril de 2014

Isabel Rocha

Moisés Silva

Jorge Teixeira

**Fonte:** <http://www.dgsi.pt>