

**Supremo Tribunal de Justiça**  
**Processo nº 05B018**

**Relator:** FERREIRA GIRÃO

**Sessão:** 17 Março 2005

**Número:** SJ200503170000182

**Votação:** UNANIMIDADE COM 1 DEC VOT

**Meio Processual:** REVISTA.

**Decisão:** CONCEDIDA A REVISTA.

**ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS**

**ACÇÃO DE ANULAÇÃO**

**PRAZO DE CADUCIDADE INÍCIO**

## Sumário

O prazo de caducidade de 60 dias, previsto no nº4 do artigo 1433 do Código Civil, de propositura das acções anulatórias a que se reporta o nº1 do mesmo artigo, conta-se desde a data da deliberação impugnanda mesmo para os condóminos ausentes.

## Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

Em 11/7/2002 e com fundamento na inexistência de inovação nas construções deliberadas demolir, no abuso de direito e na aquisição originária dos direitos antes da constituição da propriedade horizontal, "A" - Gestora Predial, Ld<sup>a</sup> intentou a presente acção contra "B" - Comércio Automóvel, SA, "C", Ld<sup>a</sup> e D, pedindo a anulação das deliberações da assembleia de condóminos realizada em 5/3/2002, vertidas na acta nº2, respeitantes ao prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na rua Latino Coelho, nº... e Santos Pousada, ..., Porto, tendo por objecto os pontos 2 e 7 da respectiva ordem de trabalhos.

Contestando, os réus B e "C", Ld<sup>a</sup>, além do mais, excepcionaram a caducidade do direito da autora, excepção que foi julgada procedente, logo no despacho saneador, com a consequente absolvição dos réus do pedido.

No entanto, a Relação do Porto, concedendo provimento à apelação interposta

pela autora, julgou improcedente a referida excepção e revogou a sentença, mandando a acção prosseguir os seus termos.

É agora a vez dos réus B e "C", Lda pedirem revista deste acórdão revogatório, formulando as seguintes conclusões:

1. Mercê do disposto no artigo 659, nº3 do CPC, porque provados os documentos, também devem ser tomados em consideração os factos transcritos em III das presentes alegações;
2. Com a alteração introduzida pelo DL 267/94, de 25 de Outubro, no nº4 do artigo 1433 do Código Civil, deixou de se distinguir entre condóminos presentes e condóminos ausentes, quanto ao prazo para propor a acção judicial de anulação das deliberações tomadas;
3. Esse prazo passou a ser de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso não tenha sido solicitada, de 60 dias sobre a data da deliberação;
4. No prazo de 10 dias contados da comunicação da deliberação, o condómino ausente tem o direito potestativo de exigir ao administrador do condomínio a convocação de uma assembleia extraordinária, a realizar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes.
5. No prazo de 30 dias contados da comunicação da deliberação, qualquer condómino, incluído o ausente, tem o direito potestativo de sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem;
6. A recorrida foi convocada para a assembleia em que foram tomadas as deliberações em causa, por carta registada com A/R expedida em 20/2/2003 para a sua sede social constante da sua matrícula na CRComercial, desde, pelo menos, 16/3/1981;
7. Em 5/4/2002 foi remetida à recorrida, para aquela sua sede social e por carta registada com A/R, fotocópia autenticada da acta da referida assembleia a que não comparecera;
8. Ambas foram devolvidas à remetente, a primeira com a menção de «desconhecido», a segunda com a menção «não reclamada»;
9. Não foi alegado pela recorrida que, como condómino não residente, tivesse

comunicado, por escrito, ao administrador outro domicílio seu ou do seu representante, nos termos do nº9 do artigo 1432 do C. Civil;

10. Por conseguinte e por força do artigo 224 do C. Civil, quer a carta-convocatória expedida em 20/2/2002, quer a carta-comunicação expedida em 5/4/2002 devem ter-se por eficazes para todos os efeitos legais;

11. A recorrida apenas intentou a presente acção em 11/7/2002, formulando o pedido de anulação das referidas deliberações, quando já se encontrava caducado o seu direito, o que foi expressamente invocado;

12. Assim não tendo sido decidido, salvo o devido respeito o acórdão recorrido violou, além do mais e por erro de interpretação e aplicação, os artigos 659, nº3 CPC, 9, nºs 2 e 3, 224, nº2, 1432, nº6 e 1433, nº4 do Código Civil.

A recorrida contra-alegou, defendendo o julgado.  
Corridos os vistos, cumpre decidir.

Estão provados os seguintes factos:

1º

A sociedade autora é dona e possuidora das seguintes fracções: Fracção «AA» correspondente à habitação 1 no sexto piso, com entrada pelos números ... a ... da Rua Latino Coelho, que se integram no prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na rua Latino Coelho ... e Santos Pousada ...-Bonfim, Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº54116, do Livro B-153;

2º

A 1ª ré é administradora do respectivo condomínio e proprietária das fracções «A» e «B»;

3º

A 2ª ré é igualmente condómina e proprietária das fracções autónomas «C» a «P», «R» a «Z», «AB» e AC» do referido imóvel;

4º

A 3ª ré é proprietária da fracção «Q», integrada no mesmo prédio;

5º

No dia 5 de Março de 2002 realizou-se uma assembleia de condóminos do

prédio em referência, no qual foram discutidos e votados os seguintes pontos da ordem de trabalhos:

«2. Demolição de todas as obras que constituem inovações não aprovadas pela maioria legal dos condóminos exigidos por lei, nomeadamente edificação na cobertura e rampa de acesso à fracção «E» como prolongamento das fracções «AA» e «DD»;

7.Utilização do ascensor da mesma entrada com o número 43»;

6º

Por unanimidade dos condóminos presentes na referida assembleia foram aprovadas, além do mais, as seguintes deliberações:

A-- «Demolição das edificações na cobertura e na rampa de acesso à fracção «E», como prolongamento das fracções «AA» e «AD», com custas a cargo do seu dono, que as mandou executar, o condómino destas duas últimas fracções».

B-- «Relativamente ao sexto ponto, após discussão em que foi unânime a rejeição das actuais condições de utilização exclusiva do mesmo ascensor pelo ocupantes das fracções autónomas «AA e «AD», estando o mesmo instalado e a ocupar uma parte comum do edifício, foi aprovado por unanimidade (...) que o mesmo ascensor passasse a servir todas as fracções com entrada pelo nº43, mandando-se, por isso, retirar as fechaduras de acesso ao mesmo (sendo por lapso identificado o ponto da ordem de trabalhos nº6 quando se trata do nº7)»;

7º

A autora foi convocada por carta registada com A/R, expedida em 20/2/2002 para a sede social da autora à rua Delfim Ferreira nº...Ramalde, Porto;

8º

A autora não votou, não tendo estado presente nem representada naquela assembleia de condóminos que aprovou as referidas deliberações;

10º

A autora veio a tomar conhecimento das mencionadas deliberações por notificação judicial avulsa concretizada em 14 de Maio de 2002, cujos fundamentos e teor se encontram juntos a fls.67 e seguintes;

11º

Em 18 de Março de 2002 a autora tinha a sua sede social na Rua Delfim Ferreira, nº..., Ramalde, Porto.

A questão a resolver é a de saber como se conta o prazo de caducidade, previsto no nº4 do artigo 1433 do Código Civil, da acção anulatória das deliberações das assembleias de condóminos contrárias à lei ou aos regulamentos (nº1 do mesmo artigo), proposta pelo condómino ausente (embora notificado para comparecer na assembleia).

A 1ª Instância e o voto de vencido do acórdão ora em apreço - na esteira dos acórdãos da Relação de Lisboa, de 22/6/1999, CJ 1999 III-121 e do STJ, de 11/1/2000 - entendem que o prazo se conta a partir da data da deliberação impugnanda.

Por sua vez, a tese que fez vencimento no acórdão sob recurso - estribando-se no acórdão do STJ, de 21/1/2003 e na opinião de autores como Aragão Seia, Propriedade Horizontal, 2ª edição, página 86 e Sandra Passinhas, A Assembleia de Condóminos", página 241 - vai no sentido de que a contagem de tal prazo só se inicia a partir da comunicação da deliberação impugnanda ao condómino ausente, feita nos termos do nº6 do artigo 1432 do Código Civil.

Podemos desde já adiantar que propendemos para a primeira interpretação.

Como é sabido, a actual redacção do artigo 1433 do Código Civil - aplicável ao caso -- foi-lhe dada pelo DL 267/94 de 25/10.

Na anterior redacção, o nº2 do referido artigo não deixava margem para dúvidas, ao prescrever expressamente que o prazo em causa se contava da comunicação da deliberação ao condómino ausente.

Numa interpretação literal, o correspondente número (o 6) do actual 1433 também não nos deixa margem de dúvida, pois que não faz qualquer referência a essa comunicação como início da contagem do prazo, fazendo apenas distinção entre os prazos para a propositura das acções - 60 dias para a anulação da primitiva deliberação e 20 dias para a anulação da deliberação da assembleia extraordinária.

Mas, para uma melhor apreciação, relembremos o teor dos 4 primeiros dos seis números do artigo 1433:

--«as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado» (nº1);

--«no prazo de 10 dias contado da deliberação, para os condóminos presentes,

ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes, pode ser exigida ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes» (nº2);

--«no prazo de 30 dias contados nos termos do número anterior, pode qualquer condómino sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem» (nº3);

--«o direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação» (nº4).

Como se vê pelas passagens a negrito e a itálico que tomámos a liberdade de utilizar, a lei faz iniciar a contagem do prazo para o condómino ausente requerer, quer a assembleia extraordinária, quer a intervenção do centro de arbitragem, da comunicação - que lhe deve ser feita, nos termos do nº6 do artigo 1432 do Código Civil -- da deliberação impugnanda.

Mas - claramente - já não usa o mesmo critério relativamente ao prazo de caducidade das acções anulatórias.

Terá sido distração do legislador?

Ou foi caso pensado?

Se é certo que a interpretação da lei não deve ser meramente literal (nº1 do artigo 9 do Código Civil), não é menos verdade que não pode ser considerado pelo intérprete o pensamento legislativo que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso, sendo sempre de presumir que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados (nºs 2 e 3 do mesmo artigo).

Ora, tendo sido o legislador de 1994 tão minucioso nas alterações que introduziu ao regime da propriedade horizontal, através do referido DL 267/94, só se pode entender como sendo de caso pensado esta diferença de regime.

Então qual a ratio?

Creemos que, fundamentalmente, o desiderato de se privilegiarem os meios extrajudiciais (a assembleia extraordinária) ou para judiciais (o centro de arbitragem) para a apreciação e eventual revogação das deliberações anuláveis a que se reporta o nº1 do artigo 1433.

Desse desiderato legal - embora perfilhando o outro entendimento sobre a contagem do prazo em análise - nos dá conta Aragão Seia, ob. cit., páginas 185/186:

--«Para obstar a recurso a tribunal, evitando o inconveniente de criar antagonismos entre os condóminos e de protelar no tempo a eficácia definitiva da decisão, permite-se no prazo de 10 dias"exigir ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária"»;

--«Continuando a procurar evitar o recurso a tribunal permite-se que"possa sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem.».

Este desiderato tem a sua plena expressão no caso de condómino ausente que só tenha tido conhecimento da deliberação através da comunicação a que alude o nº6 do artigo 1432 e já depois de decorridos os 60 dias referidos no nº4 do artigo 1433, ou seja, sobre a data daquela, como diz a lei.

Neste caso e no nosso entender, porque já não pode intentar a acção anulatória dessa deliberação, para a revogar tem necessariamente de, nos respectivos prazos legais, recorrer:

--ou à assembleia extraordinária;

--ou ao centro de arbitragem.

E se, lançando mão da assembleia extraordinária, a respectiva deliberação lhe vier a ser desfavorável, ainda poderá recorrer aos meios judiciais, instaurando a respectiva acção de anulação desta deliberação extraordinária, no prazo de 20 dias, contados sobre ela, como permite o nº 4 do artigo 1433.

Nem se diga que esta interpretação que perfilhamos equivalerá ao renascimento de um direito caducado (Sandra Passinhas, ob. cit.).

É que, embora a deliberação extraordinária seja confirmatória da primitiva deliberação - sendo revogatória não há fundamento para a intervenção judicial, como é óbvio --, o objecto da acção de anulação é aquela e não esta.

O direito de anulação da primitiva deliberação morreu com o decurso do prazo de 60 dias - prazo este que, evidentemente, jamais poderá renascer.

O que nasce com a deliberação extraordinária é o prazo de 20 dias para o condómino ausente pedir a anulação judicial desta mesma deliberação e não da primitiva (não obstante esta ter sido objecto daquela).

Se o condómino ausente optar pelo recurso ao centro de arbitragem, precluirá o seu direito à acção anulatória, pois que a decisão arbitral tem, nos termos do artigo 26 da Lei nº31/86, de 29 de Agosto, a mesma força e os

mesmos efeitos jurídicos que uma sentença judicial.

Em suma, o condómino ausente nunca ficará cerceado no seu direito de recorrer aos tribunais para anular as deliberações das assembleias de condóminos que considere anuláveis à luz do nº1 do artigo 1433 do Código Civil.

Basta estar atento - como atento terá que estar no caso de haver lugar à 2ª reunião da assembleia, a qual se considera convocada para uma semana depois, na mesma hora e local (nº4 do artigo 1432 do CC) --, para não deixar esgotar o prazo de 60 dias a contar da data da deliberação que pretende impugnar e, por sua iniciativa (independentemente da comunicação que lhe deve ser feita nos termos do nº6 do artigo 1432 do mesmo Código), tomar conhecimento do respectivo teor.

De qualquer forma, se não tiver esse cuidado e só vier a ter conhecimento da deliberação através da referida comunicação e depois de decorrido o prazo de 60 dias sobre ela, ainda assim lhe restará a possibilidade da sua (indirecta) apreciação judicial, caso a assembleia extraordinária -- a que necessária e previamente terá que recorrer, nos termos legais atrás explanados - não a revogue.

Entendimento diverso - no sentido de a contagem do prazo de caducidade da acção anulatória se iniciar só com a comunicação nos termos do nº6 do artigo 1432 do CC - propiciará o laxismo/absentismo e a indefinição das questões condominiais, ao contrário do que, naturalmente, é pretendido pela lei.

Nesta conformidade, concluindo-se, como se conclui, que o prazo de caducidade de 60 dias a que alude o nº4 do artigo 1433 do Código Civil se conta a partir da data da deliberação, mesmo para os condóminos ausentes, considera-se caducado o direito da autora/recorrida de propor a presente acção, uma vez que esta foi instaurada em 11/7/2002 e a assembleia de condóminos onde foram tomadas as deliberações anuladas teve lugar em 5/3/2002.

Perante esta solução fica, como é óbvio, prejudicado o conhecimento das demais questões colocadas pelos recorrentes - artigos 660, nº2, 713, nº2 e 726, todos do Código de Processo Civil.

DECISÃO

Pelo exposto concede-se a revista e revoga-se o acórdão recorrido, ficando a subsistir a sentença da 1ª Instância.

Custas, em todas as instâncias, pela autora/recorrida.

Lisboa, 17 de Março de 2005

Ferreira Girão,

Luís Fonseca,

Lucas Coelho. (Votei obviamente o acórdão, mas parece-me que no nº 4, art. 1433 não está prevista - aspecto, aliás, lateral -, a impugnação da deliberação da assembleia extraordinária.