

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 02B1816

Relator: ARAÚJO DE BARROS

Sessão: 03 Outubro 2002

Número: SJ200210030018167

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

PROPRIEDADE HORIZONTAL

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

DELIBERAÇÃO

DEVER DE COMUNICAÇÃO

IMPUGNAÇÃO

CADUCIDADE

Sumário

I - Da inserção sistemática da norma do n.º 6 do art.º 1432 do CC - colocada na sequência e regulamentando, de certo modo, o preceituado no n.º 5 - deve concluir-se que a mesma se reporta tão somente às deliberações que têm que ser aprovadas por unanimidade dos condóminos.

II - O direito dos condóminos ausentes da assembleia geral impugnarem as deliberações nelas tomadas por contrárias à lei ou aos regulamentos, caduca no prazo de 60 dias contados sobre a data das deliberações, independentemente da sua comunicação.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

A instaurou, na 1ª Vara Cível do Tribunal da comarca do Porto, acção declarativa, com processo ordinário, contra B, C, D, E e F, peticionando a anulação das deliberações tomadas na Assembleia de Condóminos do prédio sito na Rua Álvaro Gomes, nº 85/89, no Porto, realizada em 8 de Março de 1999, com as legais consequências.

Alegou, para tanto, ser condómino do prédio identificado, sendo os réus igualmente condóminos do mesmo prédio, tendo sido os únicos que estiveram presentes na Assembleia Geral referida; o autor foi convocado para essa Assembleia, por carta registada com aviso de recepção, recebida em 3 de Março de 1999, mas nela não compareceu, tendo ficado a aguardar que lhe fosse enviada cópia da respectiva acta, no prazo de 30 dias; o autor, por si e por intermédio do seu mandatário, requereu, por escrito, à administradora do condomínio essa acta, tendo sempre os seus pedidos sido por esta ignorados; em 1 de Julho de 1999, o autor recebeu da administradora uma carta onde lhe era solicitado o pagamento da quota do terceiro trimestre de 1999, no montante de 178.897\$00; o autor respondeu a essa carta através de fax onde manifestou desconhecer qualquer deliberação sobre um pedido de parecer jurídico, desde logo porque não tinha recebido a acta da Assembleia de 8 de Março; só após o envio desse fax o autor recebeu, em 9 de Julho de 1999, cópia dessa acta, que não veio acompanhada pela lista de presenças; o autor solicitou essa lista, que apenas lhe foi facultada a 13 de Julho, pelo que só a partir dessa data teve conhecimento integral da acta; analisada a acta o autor verificou que na Assembleia Geral apenas estiveram presentes ou representados cinco condóminos, que representam 39,5% do capital social investido no prédio; essa Assembleia reuniu em primeira convocatória e as deliberações nela tomadas são anuláveis por inexistência de quorum; a deliberação a solicitar um parecer em direito administrativo não podia ter sido tomada pela Assembleia dado que esse assunto não constava da respectiva ordem de trabalhos, circunstância que torna essa deliberação anulável; o autor recebeu a convocatória em 1 de Março de 1999, sem a antecedência de dez dias sobre a data designada para a realização da Assembleia, o que torna as deliberações nela tomadas anuláveis.

Contestaram os réus, além do mais invocando a excepção peremptória da caducidade do direito do autor a impugnar as deliberações tomadas em virtude de, na altura em que a acção foi proposta, estarem decorridos mais de 60 dias sobre a data de tais deliberações.

Foi proferido despacho saneador, no qual o M.mo Juiz julgou procedente a excepção da caducidade deduzida e, em consequência, absolveu os réus B, C, D, E e F do pedido formulado pelo autor A.

Inconformado, apelou o autor, embora sem êxito, já que o Tribunal da Relação do Porto, em acórdão de 18 de Dezembro de 2001, julgou improcedente o recurso, confirmando o saneador-sentença recorrido.

Interpôs, então, o autor o presente recurso de revista, pretendendo a revogação do acórdão impugnado, com as legais consequências.

Não foram deduzidas contra-alegações.

Verificados os pressupostos de validade e de regularidade da instância, corridos os vistos, cumpre decidir.

*

O recorrente formulou, nas alegações de recurso, as seguintes conclusões (sendo, em princípio, pelo seu teor que se delimitam as questões a apreciar - arts. 690º, nº 1 e 684º, nº 3, do C.Proc.Civil):

1. A decisão recorrida não interpretou correctamente o disposto no nº 6 do art. 1432º e nº 4 do art. 1433º do C.Civil, assim negando ao autor o direito de impugnar as deliberações tomadas em assembleia de condóminos, das quais, à data da propositura da presente acção, havia tomado conhecimento apenas há 14 dias.

2. Com efeito, conforme resulta assente nos autos, o autor não esteve presente na assembleia de condomínio realizada no dia 8 de Março de 1999.

3. Logo, é patente que a administração do condomínio deveria ter-lhe dado conhecimento do teor das deliberações, no prazo de 30 dias, contados da data da assembleia, sendo que o nº 6 do art. 1432º do C.Civil é aplicável em relação a todas as deliberações e não apenas às que careçam de ser aprovadas por unanimidade.

4. No caso dos autos, a administradora do condomínio só deu conhecimento integral da acta ao autor em 13 de Julho de 1999, e isto após pedido do autor, pelo que não observou o disposto no nº 6 do art. 1342º.

5. Tal significa que o autor só teve conhecimento dessas deliberações decorridos que foram mais de 60 dias sobre a data em que as mesmas haviam sido tomadas, o que não se deveu a culpa sua, mas a omissão da administradora do condomínio.

6. Assim, não se pode aceitar que nesse momento o autor já não pudesse impugnar as deliberações em causa, como se decidiu na decisão recorrida.

7. Na verdade, não se concorda com a interpretação que a decisão recorrida faz dos arts. 1432º, nº 6 e 1433º, nº 4, sendo que essa tese significa que o autor se teria de conformar com as deliberações tomadas, pelo simples facto da administradora do condomínio não lhe ter dado conhecimento oportuno das deliberações tomadas em assembleia em que o autor não participou.

8. No entender da decisão recorrida, decidiu-se afinal que quando o autor tomou conhecimento das deliberações, o seu direito de as impugnar já estava caducado, o que manifestamente se não pode aceitar, sendo certo ainda que essa interpretação do nº 4 do art. 1433º do C.Civil viola expressamente a norma prevista no art. 13º da Constituição da República Portuguesa.

9. Acresce que, no caso em apreço, tem de repetir-se, o conhecimento tardio do teor das deliberações ali tomadas, deveu-se ao simples facto da administração do condomínio não ter comunicado ao autor - como era seu dever - o teor de tais deliberações, já que as não comunicou, nem nos 30, nem nos 60 dias posteriores à tomada das deliberações.

10. Tem assim de concluir-se que a presente acção foi tempestivamente proposta.

11. Com efeito, o prazo para impugnar as deliberações tomadas em assembleia de condóminos conta-se, para os condóminos presentes, a partir da data da assembleia mas, para os condóminos ausentes, só pode contar-se a partir do conhecimento das deliberações, aceitando-se quando muito que a impugnação seja efectuada dentro dos 60 dias seguintes à assembleia quando seja dado cumprimento ao disposto no nº 6 do art. 1432º do C.Civil.

12. Ou seja, a leitura do nº 4 do art. 1433º do C.Civil tem de ser conjugada com a leitura do nº 6 do artigo anterior, sob pena de se permitir que o direito de impugnar deliberações ilegais fique nas mãos da administradora do condomínio.

13. Tem assim de concluir-se que no caso dos autos o autor exerceu atempadamente o seu direito de impugnar as deliberações, não se aceitando a decisão recorrida que decidiu pela caducidade de tal direito.

14. Em suma, sempre que o condómino ausente não tome conhecimento das deliberações tomadas no prazo de 30 dias após a assembleia, por não ser

cumprido o disposto no nº 6 do art. 1432º do C.Civil, o prazo de 60 dias a que se refere o nº 4 do art. 1433º do C.Civil só pode contar-se, a partir da data da deliberação, para os condóminos que tenham comparecido à assembleia, e não para os condóminos ausentes, pois em relação a estes tal prazo tem de contar-se a partir do conhecimento das deliberações.

15. Aliás, a manter-se a decisão recorrida sempre se estaria a negar ao autor um direito legalmente consagrado aos condóminos, o de impugnar deliberações nulas e anuláveis, premiando-se a administradora do condomínio pela falta de cumprimento da lei.

16. Tese que manifestamente não pode ser acolhida pelo tribunal ad quem pois bastaria que qualquer administração de condomínio não comunicasse aos condóminos ausentes as deliberações tomadas nos 60 dias posteriores à data da assembleia - como aconteceu no caso em apreço - para que o direito dos condóminos ausentes impugnarem deliberações ficasse, definitiva e irremediavelmente, prejudicado.

17. Conclui-se assim que a decisão recorrida violou o nº 6 do art. 1432º do C.Civil e bem assim o nº 4 do art. 1433º do mesmo código, uma vez que não interpretou correctamente essas normas aos factos dos autos.

*

Mostra-se definitivamente apurada a seguinte factualidade:

a) - encontra-se descrito na Conservatória do registo Predial do Porto, sob o nº 7996, a fls. 17 vº do Livro B-23, um prédio urbano, constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua Álvaro Gomes, no Porto (docs. de fls. 123 a 135);

b) - a fracção "H" desse prédio, correspondente ao 4º andar, com entrada pela Rua Álvaro Gomes, nº 89, encontra-se inscrita no registo em nome do autor (docs. de fls. 141 a 146);

c) - os réus são condóminos do mesmo prédio (docs. de fls. 123 a 135);

d) - por carta registada com aviso de recepção, o autor foi convocado pela administradora do condomínio para a assembleia geral de condóminos a ter lugar no dia 8 de Março de 1999 (doc. de fls. 14 e 15);

e) - essa carta foi recepcionada pelo autor em 1 de Março de 1999;

- f) - o autor não compareceu a essa assembleia;
- g) - e ficou a aguardar que lhe fosse enviada cópia da respectiva acta;
- h) - a administração do condomínio, por carta de 29/03/99, interpelou o autor para que pagasse as quotas referentes aos 1º e 2º trimestres de 1999 e retroactivos referentes ao 1º trimestre (doc. de fls. 18);
- i) - por carta de 13/05/99, o autor, através da sua mandatária, enviou à administradora do condomínio um cheque para pagamento dessas prestações, referindo que "este pagamento é feito sob condição do meu cliente vir a confirmar que o orçamento, cuja cópia foi enviada com a v/ carta, datada de 29/03/99, é coincidente com aquele que terá sido aprovado na respectiva assembleia de condóminos. Com efeito, o meu cliente não esteve presente nessa assembleia e, apesar de decorridos mais de 30 dias sobre a respectiva data, não foi ainda notificado da respectiva acta da assembleia, assim se reservando o direito de, oportunamente, exercer os direitos que lhe são conferidos no artigo 1433º do Código Civil" (doc. de fls. 16 e 17);
- j) - por carta de 30 de Junho de 1999, recepcionada pelo autor a 01/07/99, a administradora do condomínio interpelou o autor para que pagasse a sua quota parte por força da cobrança extraordinária que estava a efectuar, na sequência de um processo judicial movido pelo SMAS ao condomínio (doc. de fls. 21 a 23);
- l) - o autor respondeu a essa carta por fax de 05/07/99 e por carta registada, cujas cópias se encontram juntas aos autos a fls. 24 e 25;
- m) - só depois do envio desses fax e carta, em 09/07/99, o autor recebeu da administradora do condomínio cópia da acta da assembleia realizada no dia 8 de Março de 1999 (doc. de fls. 26);
- n) - essa cópia não vinha acompanhada da lista de presenças dos condóminos na assembleia;
- o) - pelo que o autor, por fax de 13/07/99, solicitou à administradora do condomínio o envio dessa lista;
- p) - o que ela satisfez por fax de 14/07/99;

q) - a presente acção foi instaurada em 28/07/99.

*

Está apenas em causa neste recurso a questão da caducidade do direito do autor recorrente.

Entendeu-se no acórdão recorrido - em consonância com o decidido na 1ª instância - que, não tendo o autor, ausente da Assembleia Geral de 8 de Março de 1999, instaurado a acção nos 60 dias subsequentes à data das deliberações tomadas naquela, não foi respeitado o prazo consignado no art. 1433º, nº 4, do C.Civil (1), pelo que caducou o seu direito de as impugnar.

Sustenta, em contrapartida, o recorrente que tal caducidade não ocorreu, uma vez que o prazo de 60 dias a que se refere o nº 4 do art. 1433º só pode contar-se a partir da data da deliberação para os condóminos que tenham comparecido à assembleia e não para os condóminos ausentes, pois em relação a estes esse prazo tem de contar-se a partir do conhecimento das deliberações (as quais têm que ser, por força do nº 3 do art. 1432º, comunicadas a todos os condóminos ausentes).

Quid juris ?

Sob a epígrafe "Impugnação das deliberações" estabelece o art. 1433º 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" (nº 1).

Acrescentando que "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" (nº 4).

Por seu turno prescreve o nº 5 do art. 1432º que "as deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, dois terços do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes".

Consignando-se no nº 6 que "as deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada, com aviso de recepção, no prazo

de 30 dias".

Divergem a jurisprudência e a doutrina acerca da interpretação daquele art. 1433º, nº 4, no que respeita à caducidade do direito de impugnação das deliberações tomadas em assembleia de condóminos, nomeadamente quanto à necessidade ou não da sua conjugação com o nº 6 do art. 1432º.

Assim, entendem uns que todas as deliberações devem ser comunicadas aos condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias (e não apenas no caso das deliberações sujeitas a unanimidade de votos, tomadas sob condição de aprovação pelos condóminos ausentes), como resulta do nº 6 do art. 1432º em correlação com o nº 2 do art. 1433º (2), já que "aquele nº 6 é uma disposição genérica e não apenas complementar do nº 5. Em consequência, da falta de comunicação resulta o adiamento do início do prazo para propositura da acção de impugnação".(3)

Como refere Sandra Passinhas(4) "o direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contado sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação para os condóminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes".

Defendem outros a orientação diversa de que "actualmente os condóminos faltosos terão de diligenciar no sentido de conhecerem o teor das deliberações para, se o desejarem, poderem impugná-las no prazo dilatado de 60 dias sobre a data da deliberação e não da comunicação da deliberação, como primitivamente se estipulava".(5)

É esta última, a nosso ver, a opinião que melhor se coaduna com uma interpretação historico-actualista, sistemática e teleológica (racional), onde se não esqueça a presunção de que o legislador soube exprimir o seu pensamento em termos adequados (art. 9º, nº s 1 e 3).

Em primeiro lugar, a actual redacção do art. 1433º, nº 4, adveio da publicação do Dec.lei nº 267/94, de 25 de Outubro, em correspondência com o seu anterior nº 2, que substituiu.

Este nº 2 prescrevia que "o direito de propor a acção caduca, quanto aos condóminos presentes, no prazo de 20 dias a contar da deliberação e, quanto aos condóminos ausentes, no mesmo prazo a contar da comunicação da

deliberação".

Ocorrem, com o novo texto, duas sensíveis alterações: foi alargado de 20 para 60 dias o prazo para os condóminos ausentes impugnarem as deliberações; deixou, no entanto, de se fazer referência à comunicação da deliberação como início do prazo da impugnação, passando tão só a aludir-se à data da deliberação.

Se o legislador, sabendo que na redacção anterior se referia expressamente a data da comunicação aos condóminos ausentes e, mesmo assim, resolveu excluir essa referência, certamente o fez consciente de que outro sentido se pretendeu.

Em nosso entender, tais alterações têm um significado evidente: se, por um lado, o legislador, relativamente aos condóminos ausentes, alargou o prazo para impugnação das deliberações anuláveis de 20 para 60 dias, assim lhes concedendo uma maior dilação para poderem averiguar em concreto do teor das deliberações tomadas em assembleia geral (o que, em princípio, constitui um benefício para aqueles e se justifica em razão da ausência na assembleia), por outro lado quis tutelar a segurança e operacionalidade das deliberações tomadas, impedindo que, devido a circunstâncias alheias (ausência em parte incerta) ou imputáveis aos condóminos ausentes (intencional impedimento da comunicação), estes se refugiem na alegação do desconhecimento do que se deliberou nas assembleias para, com base nesse fundamento, passados meses ou anos, ataquem as deliberações tomadas ou dilatarem, com tal expediente, a realização de inovações, obras ou quaisquer outras diligências que afectariam todos os interessados e tornariam praticamente ingovernável o condomínio.

É que os condóminos têm cada vez mais que se revelar como pessoas responsáveis e preocupadas com a resolução dos problemas que afectam o condomínio e, nessa medida, devem procurar estar ao corrente de todas as situações que lhe digam respeito.

Assim, ainda que não compareçam nas assembleias gerais (por não quererem ou não o poderem fazer - em todo o caso sempre se poderão fazer representar), desde que saibam da sua realização devem diligenciar por conhecerem o que foi deliberado e, caso não estejam de acordo, utilizarem rapidamente o direito de impugnação para não impossibilitarem, por largo tempo, a eficácia das deliberações tomadas.

Doutro passo, o argumento de que o nº 6 do art. 1432º é uma norma geral, de aplicação a todas as deliberações de condóminos, contende claramente com o elemento sistemático da interpretação.

Com efeito, resulta do nº 5 do citado art. 1432º que as deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes, sob condição da aprovação dos condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes (sublinhado nosso).

Ora, os números seguintes referem, precisamente, a necessidade de comunicação das deliberações a todos os condóminos ausentes (nº 6), a possibilidade de estes comunicarem à assembleia o seu assentimento ou a sua discordância (nº 7), a presunção que advém do silêncio dos ausentes (nº 8).

Desta forma, da inserção sistemática da norma do nº 6 do art. 1432º - colocada na sequência e regulamentando, de certo modo, o preceituado no nº 5 - deve concluir-se que a mesma se reporta tão somente às deliberações que têm que ser aprovadas por unanimidade dos condóminos.

Concluindo, face ao exposto, "o direito de os condóminos ausentes da assembleia geral impugnarem as deliberações nelas tomadas por contrárias à lei ou aos regulamentos, caduca no prazo de 60 dias contados sobre a data das deliberações, independentemente da sua comunicação".

Como no caso em apreço - infere-se, sem dúvida, da matéria assente - realizada a assembleia geral e tomadas as deliberações em 8 de Março de 1999 (sendo certo que o recorrente foi convocado para essa assembleia em 1 de Março anterior, tendo, assim, tido prévio conhecimento da sua realização naquela data), a presente acção só veio a ser instaurada em 28 de Julho de 1999, deve extrair-se a ilação de que caducou o direito daquele de impugnar as deliberações tomadas na referida assembleia geral.

Razões pelas quais inprocedem as conclusões das alegações do recorrente, não merecendo o acórdão impugnado qualquer censura.

*

Termos em que se decide:

a) - julgar improcedente o recurso de revista interposto pelo autor A ;

- b) - confirmar o acórdão recorrido;
- c) - condenar o recorrente nas custas da revista.

Lisboa, 3 de Outubro de 2002.

Araújo de Barros (Relator)

Oliveira Barros

Diogo Fernandes

(1) Diploma a que pertencem todas as normas adiante indicadas sem outra referência.

(2) Onde se diz que "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 geral extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes".

(3) Aragão Seia, in "Propriedade Horizontal", 2ª edição, Coimbra, 2002, pag. 179.

(4) "A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal", pag. 241.

(5) Rui Vieira Miller, in "A Propriedade Horizontal no Código Civil", 3ª edição, 1998, pag. 272; Ac. RL de 22/06/99, in CJ Ano XXIV, 3, pag. 121 (relator Barros Caldeira); Ac. STJ de 11/01/2000, in BMJ nº 493, pag. 385 (relator Silva Paixão).