

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 232/14.4T8AMD.L1-2**

**Relator:** MARIA JOSÉ MOURO

**Sessão:** 07 Novembro 2019

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** IMPROCEDENTE

## ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

### IRREGULARIDADE DE REPRESENTAÇÃO

#### Sumário

I - Inexiste a invocada nulidade da sentença, nos termos do nº 1-d) do art 615 do CPC, quando o Tribunal de 1ª instância, ao abrigo do princípio da adequação formal e gestão processual, colocou a hipótese de que a audiência de julgamento fosse agendada, num primeiro momento com o objectivo exclusivo de discutir e decidir da excepção dilatória da irregularidade de representação do A., determinando que assim fosse, após contraditório, sendo que a procedência daquela excepção dilatória, conducente à absolvição da instância prejudicou o conhecimento das questões de fundo que se colocassem.

II - É de rejeitar a impugnação da decisão da matéria de facto que o A. tenha querido deduzir quando a impugnação do apelante é feita rebatendo o decidido na sentença recorrida em termos genéricos, referindo para além dos documentos que não especifica relativamente a cada ponto (mencionando «a prova documental existente nos autos», ou «todos os documentos que foram juntos aos autos») o entendimento que ele próprio retira dos depoimentos de testemunhas que indica, bem como o que, também, sempre na sua perspectiva, extrai das declarações de parte, de igual modo em termos gerais, sem se reportar concretamente aos vários pontos dos factos julgados provados.

III - É concedida personalidade judiciária ao condomínio relativamente às acções em que, por ele, pode intervir o administrador - carecendo o condomínio de um substrato físico a sua representação é atribuída ao

administrador; se a pessoa que intervém na acção como administrador, ou seja, como representante do condomínio não tem aqueles poderes de representação estamos perante uma situação de irregularidade de representação, a qual se verifica quando a parte, embora esteja representada ou assistida, não o está pelo seu verdadeiro representante.

IV - No caso dos autos, além da administração do condomínio mantida ao longo do tempo em sucessivas reuniões da assembleia do condomínio com presença da maioria dos condóminos, surge-nos uma outra “administração” eleita em reunião convocada por duas condóminas que não representam o valor mínimo do capital necessário para efeitos de convocação e em que apenas estas compareceram, embora uma delas em representação de outros condóminos, mas não ultrapassando na totalidade 28% do capital investido; esta reunião não pode ser havida como uma reunião da assembleia de condóminos, uma vez que não foi convocada nos termos previstos na lei, tanto mais que os demais condóminos (a maioria) que não compareceram, continuaram a apresentar-se nas reuniões da assembleia de condóminos convocadas pela administração, demonstrando tacitamente, através deste seu comportamento, que não consideravam as reuniões convocadas por aquelas condóminas, reuniões da assembleia do condomínio mas simples reuniões entre particulares que não os vinculavam enquanto condóminos.

V - As deliberações então tomadas, podendo eventualmente ter a aparência de deliberações da assembleia de condóminos, não correspondem a tal e as pessoas que intentaram a presente acção como administradoras do condomínio, não detêm essa qualidade, verificando-se a supra aludida irregularidade de representação.

## **Texto Integral**

Acordam na Secção Cível (2ª Secção) do Tribunal da Relação de Lisboa:

\*

I - O Condomínio do Prédio sito na Avenida ..., n.º ..., Amadora, representado por *MF...* e *AO...*, na qualidade que estas invocaram de administradoras do dito Condomínio, intentou a presente acção declarativa com processo comum contra VR....

Alegou o A., em resumo:

No ano de 2001 o A. intentou uma acção contra os pais do R. os quais haviam ocupado indevidamente uma arrecadação existente no prédio, sendo que no âmbito desse processo teve lugar uma transacção homologada em que os pais do R. reconheceram que não tinham qualquer direito sobre o uso e fruição da arrecadação e se comprometeram a não usar o espaço.

No dia 2 de Julho de 2001, o Condomínio tomou posse da divisão. Todavia, o R. decidiu arrombar a porta e tem usado e fruído da arrecadação apesar de não ser proprietário da mesma.

O Condomínio poderia ter colocado a arrecadação no mercado de arrendamento pelo valor de 100 euros mensais, o que significa um prejuízo acumulado nestes 13 anos.

Formulou o A. o pedido de condenação do R.:

- a) Na restituição da arrecadação sita ao nível intermédio entre o r/c e o 1.º andar do prédio;
- b) No pagamento da quantia de 94,77 € despendida na tomada de posse do espaço;
- c) No pagamento da indemnização de 15.600,00 €;
- d) No pagamento de juros vencidos e vincendos desde a citação até integral pagamento.

Citado, o R. contestou.

Na contestação apresentada suscitou o R., desde logo, a irregularidade da representação do A. Disse, para o efeito, que as condóminas MF... e AO... que se identificam como administradoras do Condomínio aqui A. desde Abril de 2007, convocaram uma Assembleia Geral Extraordinária com vista a destituir a empresa «MSPS - Administração de Condomínios, Lda.» da administração do Condomínio A., mas que essa Assembleia não foi devidamente convocada, participando na mesma apenas as referidas condóminas e não considerando os RR. e os demais condóminos válidas as deliberações tomadas. Acrescentou que por sucessivas deliberações dos condóminos representantes da maioria do capital investido reunidos em Assembleias, regularmente convocadas, tem sido eleita reiteradamente a sociedade MSPS como administradora, o que aquelas condóminas se recusam a aceitar, autoproclamando-se administradoras e usurpando funções que não lhes estão cometidas. Dizendo, ainda, que no dia 2 de Maio de 2014 condóminos com uma percentagem de 58,4% do capital do imóvel compareceram a uma Assembleia de Condóminos convocada por MF... e AO... e que, perante este número, aquelas impediram a realização da Assembleia, realizando-a posteriormente na presença única de MF....

Invocou, também, o R., a excepção dilatória da ineptidão da petição inicial, por ininteligibilidade de pedido e causa de pedir.

Bem como referiu que os seus pais, quando da transacção celebrada, não eram proprietários da fracção, pelo que os termos da mesma não o vinculam.

O A. respondeu às excepções.

Na audiência prévia foi julgada improcedente a excepção da ineptidão da petição inicial.

Foi julgada verificada a excepção dilatória de ilegitimidade passiva do R. quanto ao pedido formulado sob a alínea b), absolvendo-se o mesmo da instância quanto a esse pedido.

O tribunal, ao abrigo do princípio da adequação formal e gestão processual, aventou que a audiência de julgamento fosse agendada, num primeiro momento com o objectivo exclusivo de discutir e decidir da excepção dilatória da irregularidade de representação do A..

Após contraditório, o tribunal *determinou a adequação da tramitação àqueles moldes.*

Realizou-se, então, audiência de julgamento, finda a qual *o tribunal decidiu nos seguintes termos:*

«...o tribunal julga procedente a excepção dilatória de incapacidade judiciária, por irregularidade de representação ativa, pelo que determina a absolvição do requerido da instância».

E, ainda: «Custas por MF... e AO..., não beneficiando as mesmas de apoio judiciário, que foi conferido a uma entidade que não representam».

Apelou o A. concluindo nos seguintes termos a respectiva alegação de recurso:

1.º O Tribunal “ a quo”, optou por discutir em primeiro lugar de forma errónea a excepção dilatória de irregularidade de representação da Ré.

2.º No entanto, quando o Réu rebentou a arrecadação pela segunda vez, foi aprovado em assembleia de condomínio intentar uma acção contra o Réu, muito antes da MSPS se infiltrar no condomínio e se auto proclamar administradora, conforme consta do doc. n.º1.

3.º Ora, a referida assembleia deu poderes à administração para intentar a respectiva acção.

4.º Pelo exposto, e em virtude de o condomínio se encontrar numa situação delicada foi pedido apoio judiciário que foi concedido e nomeado como patrono o Dr. LL....

5.º Ora, foi o condomínio que solicitou apoio judiciário e não a senhora MF... e a senhora AO....

6.º Consequentemente, o pedido de apoio judiciário foi analisado por juristas da Segurança Social que solicitaram documentação tendo sido deferida a pretensão do Autor.

7.º Pelo exposto, referir e discutir a excepção de irregularidade da representação da ré, não faz sentido nenhum, porque em primeiro lugar o A. é o condomínio e o réu VR... que se tenha conhecimento não foi interdito ou declarado inabilitado judicialmente.

8.º Ora, a questão de fundo que se discute na acção é se a arrecadação que se situa no piso intermédio, entre o rés do chão e o 1.º andar que está ocupada pelo Réu, se pertence ao A. e se a indemnização por ocupação indevida do

espaço deve ser julgada procedente ou não.

9.º Consequentemente, não tendo essa discussão sido realizada em audiência de discussão e julgamento e o A. desconhece a razão de tal situação, o que nos termos do artigo 615.º n.º 1 alínea d) torna a sentença nula.

10.º O Tribunal “a quo” considerou com relevo para a decisão os seguintes factos provados:

1.º Encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial da Amadora, sob o artigo .../..., o prédio urbano sito na Avenida ..., n.º ... a ...-B, composto por cave com 2 arrecadações, rés-do-chão com duas lojas, 1.º, 2.º, 3.º, 4.º e 5.º andares, com 3 fogos por piso e 6.º andar com fogo destinado a habitação da porteira.

2.º Através da apresentação 5 de 1980/08/14 foi inscrita a constituição de propriedade horizontal sobre o imóvel referido em 1), sendo descritas 17 frações autónomas, identificadas com as letras de A a R, tendo cada uma permissão de 56‰, com exceção da fração A e B com uma permissão de 80‰.

3.º Na Assembleia de Condóminos, datada de 8 de Junho de 2004, onde estiveram presentes ou representados condóminos representativos de 50,4% dos votos, foi deliberado nomear como administrador de condomínio a firma MSPS - Administração de Condomínios, Lda. representada por MS....

4.º Mais tarde, a 25 de Fevereiro de 2007, reuniu-se a Assembleia de Condóminos do prédio referido em 1), em reunião convocada pela administradora MSPS, nos quais estiveram presentes condóminos representativos de 64% do capital investido, tendo sido aprovados, por maioria, os relatórios de contas dos anos de 2005 e 2006 e, também por maioria, a continuação da administração do condomínio pela referida MSPS, tendo a dado momento ficado exarado o seguinte; Entretanto o condómino do quinto andar direito e a sua esposa, Sr. AR e D. MF..., tentaram denegrir a imagem da empresa administradora MSPS, Lda, agredindo verbalmente o seu representante, chamando-o de vigarista. Perante esta situação, o representante da MSPS Lda. Sr. MS..., solicitou aos restantes condóminos que testemunhassem o que se estava a passar (...) Desta forma os citados condóminos indignaram-se iniciando uma série de ofensas contra o representante da Administração e os restantes condóminos. Por esse motivo não foi possível dar continuidade à Assembleia”.

5.º MF... e AO... elaboraram um documento denominado Convocatória onde ficou a constar o seguinte: Convocam-se os Senhores Condóminos para a Assembleia Geral Ordinária a realizar no dia 12 de Abril de 2007, pelas 21h, no patamar da entrada do prédio sito na Avenida ..., n.º ..., ...-... Amadora, 1-Exoneração da Empresa MSPS das funções de Administração do Condomínio

sito na Avenida ..., n.º ..., Amadora, 2- Nomeação e tomada de posse da Administração para o ano de 2007, 3- Outros assuntos de interesse comum do prédio. Nota: Se às 21 horas não estiver presente ou representado o quórum necessário ao seu normal funcionamento é, nos termos da Lei, convocada nova reunião em 2.º convocatória, 30 minutos depois, a qual funcionará desde que esteja representado ¼ do capital investido no prédio. Amadora 12 de Abril de 2007 5.º Direito e 4.º Frente (...), tendo nela sido aposto o carimbo com os dizeres Condomínio do prédio sito na Av. ..., n.º ..., ...-... Amadora Cont. n.º ....

6.º Foi elaborado um documento denominado Ata n.º 36, assinado por AO..., qualidade de condómina do 4.º frente, e por MF..., qualidade de condómina do 5.º direito e procuradora dos proprietários do 1.º frente, 1.º direito e 5.º frente, onde constam, além do mais, os seguintes dizeres: Aos doze dias do mês de Abril do ano de dois mil e sete reuniu a Assembleia Geral Extraordinária do Prédio Urbano constituído em propriedade horizontal, no hall de entrada do prédio sito na Avenida ..., n.º ..., na Amadora, para a qual foram convocados todos os condóminos, no total de 17 condóminos, nos termos da lei vigente, tendo a reunião sido adiada para trinta minutos depois por não se verificar quórum às vinte e uma horas, pelo que foi a reunião iniciada às vinte e uma horas e trinta minutos, na qual estiveram presentes os seguintes condóminos ou os seus representantes, os quais representam 28% do capital investido: 1 Representante do 5.º frente: MF..., 2 Proprietária do 5.º direito: MF...; 3- Proprietária do 4.º frente: AM...; 4. Proprietário do 1.º direito RL... 5. Proprietário do 1.º frente RL.... No início da reunião foram dadas informações pela condómina Sr.ª D. MF... relativamente aos seguintes pontos: Falta de credibilidade nas contas apresentadas, sendo que as mesmas revelam algumas irregularidades, tais como as diferenças reveladas na conta referente ao Fundo de Reserva. Maus serviços prestados ao condomínio; Tomada de decisões à margem da autorização dos condóminos; Não realização de Assembleias Gerais; Posse indevida da chave da casa de Porteiro. (...)

Seguidamente passaram a discutir os pontos constantes da Convocatória desta Assembleia: 1- Exoneração da empresa MSPS como administradora de condomínio; 2- Nomeação duma nova administração do prédio, 3. Assuntos de interesse do Condomínio. Relativamente ao primeiro ponto, manifestaram-se todos os condóminos presentes no sentido de ser de imediato exonerada essa empresa, porque está a prejudicar todos os condóminos e condomínio. Posto à votação esse ponto foi o mesmo aprovado por unanimidade. Entrou-se no segundo ponto e depois de algumas trocas de impressões, foram eleitas, por unanimidade, para Administradoras de Condomínio, as condóminas AM... e MF... (...) - cfr. fls. 59.

7.º Foi elaborado um documento denominado Ata número trinta e sete,

assinado pelos condóminos do 1.º esquerdo, 2.º direito, 2.º esquerdo, 2.º frente, 3.º direito, 3.º frente, 4.º direito, 4.º esquerdo e loja A, representativos do total de 52,80% dos direitos de voto, onde constam, além do mais, os seguintes dizeres: Aos vinte e um dias do mês de Junho de 2007, pelas vinte e uma horas e trinta e sete minutos, no hall de entrada do edifício sito na Avenida ..., n.º ..., na localidade da Amadora e concelho da Amadora, realizou-se a Assembleia geral extraordinária de Condóminos do Prédio em regime de propriedade horizontal, sito na morada atrás mencionada. Esta reunião foi convocada por carta registada datada de 4 de Junho de 2007, de acordo com os números um e dois do artigo 1432.º do Código civil, pela Administração do prédio constituído pela MSPS - Administração de Condóminos, Lda. (...) Ponto Um - O representante da Administração esclareceu os condóminos presentes de todas as manobras executadas pelos condóminos proprietárias dos andares do 5.º direito e representante legal do 5.º frente D MF... e do 4.º frente D. AM... nomeadamente a convocação indevida de uma Assembleia de Condóminos do qual resultava a exoneração da empresa MSPS, Lda como administradora de Condomínio e reeleição de uma nova administração a qual seria composta curiosamente pelas subscritoras da dita convocatória. (...) Perante esta situação a Assembleia tomou por unanimidade a decisão de se instaurar um processo crime contra estas duas condóminas, por todas as atividades ilegais cometidas, imputando-lhes todas as despesas inerentes ao mesmo. (...).

8.º No documento referido em 7) consta a aprovação por unanimidade dos condóminos presentes de um voto de confiança na administração.

9.º Desde, pelo menos, o facto referido em 6), MF... e AO... se têm intitulado administração do condomínio, convocando Assembleias de Condomínio e elaborando as respetivas actas.

10.º Desde então, MF... e AO... têm tratado das relações comerciais com empresa de manutenção dos elevadores e com a empregada da limpeza, assim como do fornecimento de água e luz.

11.º São as pessoas que movimentam a conta do condomínio.

12.º MF... e AO... impedem a sociedade MSPS de praticar os atos referidos em 10) e 11).

13.º Desde o facto referido em 6) que a sociedade MSPS tem convocado assembleias de condóminos nos quais comparecem, por regra, uma maioria dos condóminos, sendo reeleita como administração, conforme atas de folhas 268 e ss., que aqui se dão por reproduzidas.

14.º No dia 3 de Fevereiro de 2017, foi convocada uma Assembleia de Condomínio do prédio referidos nos autos, tendo comparecido os condóminos

das frações “A”, “F”, “G”, “H”, “J”, “L”, “N”, “O”, “P”, “Q” e “I”, com uma quórum de 69,9%, tendo ficado a constar na ata, a que foi dado o número 47, o abandono da Assembleia por MF... e a deliberação de ser requerido judicialmente um administrador provisório, assumindo a sociedade MSPS as funções até esta nomeação.

15.º Porém, ao invés os factos não provados com relevância para a decisão da exceção dilatória, o tribunal dá como não provados os factos que se mostrem contrários aos acima indicados.

16.º Na opinião do Tribunal “a quo” na factualidade apurada, a assembleia de Condóminos de 12 de Abril de 2007, estiveram representados 28% do capital investido não foi validamente convocada, o que foi deliberado nessa assembleia não produz efeitos, consequentemente existe irregularidade de representação do condomínio nesta acção, que determina a absolvição do requerido da instância.

17.º Ora, dos meios de prova junto aos autos, nomeadamente a prova documental existente nos autos que foi junta aos autos pelo autor que são documentos verdadeiros, genuínos e fidedignos, mas os documentos juntos aos autos pelos réus são todos falsos e foram devidamente impugnados.

18.º Em súmula dos meios de prova juntos aos autos, nomeadamente, a prova documental existente nos autos, bem como os que foram oralmente reproduzidos perante o Tribunal “a quo” e que ficaram gravados em sistema áudio, impunha-se decisão diferente da ora recorrida.

19.º Atento o conteúdo das declarações de parte das testemunhas MFM..., RC... ora transcritos, que são totalmente corroborados pela prova documental conjugado junta aos autos, ficou demonstrado que as actas juntas ao autos pelos requeridos são falsas, uma vez que as mesmas actas juntas pela Autora aparecem por assinar e todo o conteúdo das actas dos requeridos é conveniente deturpado por estes logo os factos provados n.º3 a 14, deveriam ter sido

considerados não provados e os factos não provados não existem o que é contraditório.

20.º Ora, ressalta do depoimento da representante legal da parte MF... mas principalmente de todos os documentos que foram juntos ao processo, que o requerido nunca foi devidamente eleito em assembleia de condomínio, daí que as cópias das actas que surgem no processo juntas pela requerente aparecem todas por assinar e como tal são totalmente ineficazes, uma vez que, a acta é a única forma admissível para provar tais deliberações, pelo que a sua ausência torna-as ineficazes, em termos tais que, embora no ponto de vista teórico a acta se apresente como uma formalidade ad probationem, na prática a sua omissão tem a consequência prevista no art.º 364º nº 1 do Código Civil (não

pode ser substituída por outro meio de prova ou por outro documento que não seja de força probatória superior), conforme refere o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 15 de Fevereiro de 2007.

21.º No entanto, caso assim não se entenda a acta do dia 25 de Fevereiro de 2007, não estando assinadas por ninguém e mesmo a referida acta assinada posteriormente por alguns condóminos, esses condóminos não representam um quarto do capital investido, conseqüentemente, as referidas deliberações são totalmente ineficazes tomadas.

22.º Na assembleia convocada pela MSPS, dia 25 de Fevereiro de 2007 ao contrário do que é referido na sentença, quem estava em maioria eram 28% dos condóminos e foi apresentada a carta de exoneração que o requerido se recusou a assinar, sendo que a referida acta é falsa e todo o seu conteúdo está totalmente deturpado da realidade que foi confirmado pelas declarações de parte da requerente.

23.º No entanto, os 28 % por cento dos condóminos convocaram uma assembleia geral extraordinária no dia 12 de Abril de 2007, através da condómina AO..., MF..., a condómina do 5.º frente e o condómino RL..., que é proprietário de duas fracções, sendo este últimos representados por procuração pela condómina MF..., que está junta ao processo.

24.º A assembleia geral de condomínio realizou-se do dia 12 de Abril de 2007 realizou-se segundo as regras do artigo 1432.º n.º 4 do código civil, e foi aprovada por unanimidade dos presentes.

25.º Ora, não deixa de ser estranho que a tão referida maioria dos condóminos não tenha aparecido numa assembleia de condomínio, como nunca apareceu em reunião nenhuma daí que surjam no processo, actas da suposta administradora MSPS sem estarem por assinar e posteriormente aparecem assinadas.

26.º Após a deliberação da assembleia extraordinária validamente convocada, segundo o artigo 1432.º n.º2 c.c. e tendo sido aprovada a exemplar destituição das requeridas, caberia aos condóminos ausentes a quem foi deliberação foi comunicada o ónus de impugnam a assembleia de condomínio no dia 12 de Abril de 2007, nos termos do artigo 1433.º n.º1 do código civil.

27.º No entanto, os condóminos ausentes nunca impugnaram a assembleia de condomínio de 12 de Abril de 2007, conseqüentemente a mesma é válida, até à presente data.

28.º Inclusivamente, o facto da assembleia de condomínio não ter sido alegadamente convocada pelos 28% que não foi o que aconteceu, estamos perante uma mera irregularidade, que teria de ser impugnada a referida assembleia de condóminos realizada a 12 de Abril de 2007.

29.º Ora, se a tal referida maioria dos condóminos que nem sequer assina as

actas do condomínio, porque não se organizaram devidamente e impugnavam a assembleia de condomínio de 12 de Abril de 2007 e solicitavam nova assembleia de condomínio à administradora MSPS, ou impugnavam judicialmente o que não sucedeu, conseqüentemente, no silêncio dos condóminos é considerada válida a aprovação da assembleia de 12 de Abril de 2007, nos termos do artigo 1432.º n.º8 do c.c

30.º Porém, a partir de 12 de Abril de 2007 é absolutamente indiferente que a MSPS e os restantes condóminos façam ou deixam de fazer, estando exonerada a requerida as assembleias e as actas que não estão assinadas por nenhum condómino são ineficazes e mesmo que se realizem são totalmente inexistentes, porque a requerida não tem qualquer tipo de legitimidade para representar o condomínio.

31.º Uma vez que, como refere e bem a sentença do Tribunal “ a quo”, nos termos do artigo 1435.º do código civil, o administrador de condomínio é eleito e exonerado pela assembleia, pelo que após a eleição das administradoras MF... e AO..., a assembleia fantasma de 21 de Junho de 2007, já que a MSPS após ter sido exonerada carece de legitimidade para convocar seja que assembleia de condomínio, pelo que a deliberação dessa assembleia fantasma é totalmente inexistente.

32.º Ora, a partir daí é totalmente indiferente para o condomínio que os restantes condóminos se reúnam com a MSPS ou com quem quer que seja, poderão sempre fazer uma reunião privada ou encontro de amigos onde quiserem e quando quiserem, uma vez que as alegadas reuniões da MSPS não vinculam a Autora, pois esta deixou de representar um órgão executivo do condomínio, que é a administração de condomínio.

33.º Conseqüentemente, o n.º7 e o n.º8 o tribunal deveria ter sido considerado como factos não provados um documento escrito que é designado por acta n.º37 que não está assinado por ninguém e de documento de voto de confiança na administração.

34.º Ora, não pode haver nenhum voto de confiança numa administração exercida por uma empresa MSPS e que foi exonerada em assembleia de condomínio realizada no dia 12 de Abri de 2007.

35.º Ora, das declarações de parte das representantes legais da requerente, das testemunhas da A. foram totalmente credíveis, depuseram de forma sincera e espontânea e referiram que quem faz a administração do condomínio e exerce as funções de administrador que estão consagradas no artigo 1436.º n.º 1 alínea a) a m) do código civil é de forma clara e sem qualquer tipo de dúvidas é a senhora MF... e AO....

36.º Ao invés, das testemunhas VR... e MS... limitaram-se a prestar falsas declarações com um testemunho é totalmente, vago, impreciso, contraditório

e falso, já o depoimento do senhor JG... além de ser um depoimento indirecto admitiu que a senhora MF... e AO... são as administradoras de condomínio e que a tal empresa MSPS não faz nada, conforme foi confirmado pelas outras testemunhas do Réu.

37.º Inclusivamente, toda a documentação junto aos presentes autos é claro e inequívoco que a dona MF... e a dona AO... foram eleitas administradoras desde 12 de Abril de 2007, e a referida assembleia nunca foi impugnada e conseqüentemente tornou-se válida e eficaz, as referidas administradoras é que exercem a gerem e administração de facto o condomínio, fizeram os contratos de arrendamentos da casa da porteira fls. 298 a 301 e fls. 302 a 304 dos autos, recebem as rendas, emitem os respectivos recibos, efectuam pagamentos de despesas de condomínio conforme consta dos autos, o contrato de manutenção dos elevadores e respectiva declaração fls. 564, convocam assembleias de condomínio, reúnem-se e presidem às assembleias de condomínio, fazem actas de condomínio e assinam as actas, intentam acções declarativas e executivas em nome do condomínio e em representação do condomínio, e representam em juízo o condomínio dentro e fora deste pelo facto de serem administradoras, ou seja, as condóminas senhora MF... e AO... exercem a administração de facto e de direito e representam o condomínio como administradoras.

38.º Ao invés, a MSPS nada faz, apenas envia actas falsas e respectivas convocatórias sem estarem assinadas como consta dos presentes autos que são totalmente ineficazes, efectua burlas e envia avisos de pagamento de quotas do condomínio numa conta pessoal do segundo requerido e dessa conta não são efectuados nenhuns pagamentos ao condomínio.

39.º Pelo exposto, todas as testemunhas e o próprio réu sabe e afirmaram em tribunal que a senhora MF... e AO... é que são administradoras de condomínio.

40.º A condenação em custas além de estar incorrecta porque a pessoa colectiva equiparada da requerente beneficia de apoio judiciário na modalidade de dispensa da taxa de justiça e demais encargos com o processo além de estar legitimamente representada pela sua administração de condomínio, a autora beneficia de apoio judiciário na modalidade de dispensa da taxa de justiça e demais encargos com o processo, não tem que efectuar o pagamento de quaisquer custas, pelo que é nula a referido despacho que exige e fixa taxa de justiça as administradoras, que é um absurdo.

41.º Com a prolação da Sentença apelada foram violadas, entre outras, as normas dos artigos 1432.º n.º1 c.c); 446.º n.º1 cpc; n.º1 do artigo 1431.ºc.c: artigo 1432.º n.º2 , n.º4, n.º7 e n.º9 c.c; artigo 1433.º n.º1 c.c; artigo 1435.º n.º1 c.c; artigo 1437.º n.º 1 e n.º2 c.c; artigo 1436.º alíneas a) a m) c.c.; artigo 577.º alínea c) do CPC; artigo 615.º alínea d) CPC.

O R. contra alegou nos termos de fls. 451 e seguintes.

\*

II - O Tribunal de 1ª instância julgou provados os seguintes factos:

1. Encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial da Amadora, sob o artigo .../..., o prédio urbano sito na Avenida ..., n.º ... a ...-B, composto por cave com 2 arrecadações, rés-do-chão com duas lojas, 1.º, 2.º, 3.º, 4.º e 5.º andares, com 3 fogos por piso e 6.º andar com fogo destinado a habitação da porteira.

2. Através da apresentação 5 de 1980/08/14 foi inscrita a constituição de propriedade horizontal sobre o imóvel referido em 1), sendo descritas 17 frações autónomas, identificadas com as letras de A a R, tendo cada uma permilagem de 56‰, com exceção da fração A e B com uma permilagem de 80‰.

3. Na Assembleia de Condóminos, datada de 8 de Junho de 2004, onde estiveram presentes ou representados condóminos representativos de 50,4% dos votos, foi deliberado nomear como administrador de condomínio a firma MSPS - Administração de Condomínios, Lda. representada por MS...;

4. Mais tarde, a 25 de Fevereiro de 2007, reuniu-se a Assembleia de Condóminos do prédio referido em 1), em reunião convocada pela administradora MSPS, nos quais estiveram presentes condóminos representativos de 64% do capital investido, tendo sido aprovados, por maioria, os relatórios de contas dos anos de 2005 e 2006 e, também por maioria, a continuação da administração do condomínio pela referida MSPS, tendo a dado momento ficado exarado o seguinte; *Entretanto o condómino do quinto andar direito e a sua esposa, Sr. AR... e D. MF..., tentaram denegrir a imagem da empresa administradora MSPS, Lda, agredindo verbalmente o seu representante, chamando-o de vigarista. Perante esta situação, o representante da MSPS Lda. Sr. MS..., solicitou aos restantes condóminos que testemunhassem o que se estava a passar (...) Desta forma os citados condóminos indignaram-se iniciando uma série de ofensas contra o representante da Administração e os restantes condóminos. Por esse motivo não foi possível dar continuidade à Assembleia”;*

5. MF... e AO... elaboraram um documento denominado *Convocatória* onde ficou a constar o seguinte: *Convocam-se os Senhores Condóminos para a Assembleia Geral Ordinária a realizar no dia 12 de Abril de 2007, pelas 21h, no patamar da entrada do prédio sito na Avenida ..., n.º ..., ...-... Amadora, 1- Exoneração da Empresa MSPS das funções de Administração do Condomínio sito na Avenida ..., n.º .., Amadora, 2- Nomeação e tomada de posse da Administração para o ano de 2007, 3- Outros assuntos de interesse comum do prédio. Nota: Se às 21 horas não estiver presente ou representado o quórum*

*necessário ao seu normal funcionamento é, nos termos da Lei, convocada nova reunião em 2.º convocatória, 30 minutos depois, a qual funcionará desde que esteja representado ¼ do capital investido no prédio. Amadora 12 de Abril de 2007 5.º Direito e 4.º Frente (...), tendo nela sido aposto o carimbo com os dizeres Condomínio do prédio sito na Av. ..., n.º ..., ...-... Amadora Cont. n.º ....*

6. Foi elaborado um documento denominado *Ata n.º36*, assinado por AO..., qualidade de condómina do 4.º frente, e por MF..., qualidade de condómina do 5.º direito e procuradora dos proprietários do 1.º frente, 1.º direito e 5.º frente, onde constam, além do mais, os seguintes dizeres: *Aos doze dias do mês de Abril do ano de dois mil e sete reuniu a Assembleia Geral*

*Extraordinária do Prédio Urbano constituído em propriedade horizontal, no hall de entrada do prédio sito na Avenida ..., n.º ..., na Amadora, para a qual foram convocados todos os condóminos, no total de 17 condóminos, nos termos da lei vigente, tendo a reunião sido adiada para trinta minutos depois por não se verificar quórum às vinte e uma horas, pelo que foi a reunião iniciada às vinte e uma horas e trinta minutos, na qual estiveram presentes os seguintes condóminos ou os seus representantes, os quais representam 28% do capital investido: 1 Representante do 5.º frente: MF..., 2 Proprietária do 5.º direito: MF...; 3- Proprietária do 4.º frente: AM...; 4. Proprietário do 1.º direito RL... 5. Proprietário do 1.º frente RL.... No início da reunião foram dadas informações pela condómina Sr.ª D. MF... relativamente aos seguintes pontos: Falta de credibilidade nas contas apresentadas, sendo que as mesmas revelam algumas irregularidades, tais como as diferenças reveladas na conta referente ao Fundo de Reserva. Maus serviços prestados ao condomínio; Tomada de decisões à margem da autorização dos condóminos; Não realização de Assembleias Gerais; Posse indevida da chave da casa de Porteiro. (...)*

*Seguidamente passaram a discutir os pontos constantes da Convocatória desta Assembleia: 1- Exoneração da empresa MSPS como administradora de condomínio; 2- Nomeação duma nova administração do prédio, 3. Assuntos de interesse do Condomínio. Relativamente ao primeiro ponto, manifestaram-se todos os condóminos presentes no sentido de ser de imediato exonerada essa empresa, porque está a prejudicar todos os condóminos e condomínio. Posto à votação esse ponto foi o mesmo aprovado por unanimidade. Entrou-se no segundo ponto e depois de algumas trocas de impressões, foram eleitas, por unanimidade, para Administradoras de Condomínio, as condóminas AM... e MF... (...) - cfr. fls. 59;*

7. Foi elaborado um documento denominado *Ata número trinta e sete*, assinado pelos condóminos do 1.º esquerdo, 2.º direito, 2.º esquerdo, 2.º frente, 3.º direito, 3.º frente, 4.º direito, 4.º esquerdo e loja A, representativos do total de 52,80% dos direitos de voto, onde constam, além do mais, os

seguintes dizeres: *Aos vinte e um dias do mês de Junho de 2007, pelas vinte e uma horas e trinta e sete minutos, no hall de entrada do edifício sito na Avenida ..., n.º ..., na localidade da Amadora e concelho da Amadora, realizou-se a Assembleia geral extraordinária de Condóminos do Prédio em regime de propriedade horizontal, sito na morada atrás mencionada. Esta reunião foi convocada por carta registada datada de 4 de Junho de 2007, de acordo com os números um e dois do artigo 1432.º do Código civil, pela Administração do prédio constituído pela MSPS - Administração de Condóminos, Lda. (...) Ponto Um - O representante da Administração esclareceu os condóminos presentes de todas as manobras executadas pelos condóminos proprietários dos andares do 5.º direito e representante legal do 5.º frente D MF... e do 4.º frente D. AM... nomeadamente a convocação indevida de uma Assembleia de Condóminos do qual resultava a exoneração da empresa MSPS, Lda como administradora de Condomínio e reeleição de uma nova administração a qual seria composta curiosamente pelas subscritoras da dita convocatória. (...) Perante esta situação a Assembleia tomou por unanimidade a decisão de se instaurar um processo crime contra estas duas condóminas, por todas as atividades ilegais cometidas, imputando-lhes todas as despesas inerentes ao mesmo. (...);*

8. No documento referido em 7) consta a aprovação por unanimidade dos condóminos presentes de um voto de confiança na administração;

9. Desde, pelo menos, o facto referido em 6), MF... e AO... se têm intitulado administração do condomínio, convocando Assembleias de Condomínio e elaborando as respetivas atas;

10. Desde então, MF... e AO... têm tratado das relações comerciais com empresa de manutenção dos elevadores e com a empregada da limpeza, assim como do fornecimento de água e luz;

11. São as pessoas que movimentam a conta do condomínio;

12. MF... e AO... impedem a sociedade MSPS de praticar os atos referidos em 10) e 11);

13. Desde o facto referido em 6) que a sociedade MSPS tem convocado assembleias de condóminos nos quais comparecem, por regra, uma maioria dos condóminos, sendo reeleita como administração, conforme atas de folhas 268 e ss., que aqui se dão por reproduzidas.

14. No dia 3 de Fevereiro de 2017, foi convocada uma Assembleia de Condomínio do prédio referidos nos autos, tendo comparecido os condóminos das frações "A", "F", "G", "H", "J", "L", "N", "O", "P", "Q" e "I", com uma quórum de 69,9%, tendo ficado a constar na ata, a que foi dado o número 47, o abandono da Assembleia por MF... e a deliberação de ser requerido judicialmente um administrador provisório, assumindo a sociedade MSPS as

funções até esta nomeação.

\*

III - São as conclusões da alegação de recurso, no seu confronto com a decisão recorrida, que determinam o âmbito da apelação, salvo quanto a questões de conhecimento oficioso que possam ser decididas com base nos elementos constantes do processo. Face ao teor das conclusões de recurso, afigura-se-nos termos como questões colocadas pelo apelante, essencialmente as seguintes: nulidade da sentença, nos termos do nº 1-d) do art 615 do CPC; se deve ser alterada a decisão sobre a matéria de facto; se no caso concreto dos autos estamos perante uma situação de irregularidade de representação do Condomínio quando este se apresenta representado por MF... e AO...; se se justifica a condenação destas nas custas da acção.

\*

IV - 1 - O Tribunal de 1ª instância julgou procedente a excepção dilatória de incapacidade judiciária por irregularidade de representação activa, estando o condomínio irregularmente representado ao intentar a presente acção, pelo que absolveu o R. da instância.

Trata-se de uma excepção dilatória a examinar e decidir antes da questão de fundo, visto *incluir-se entre os pressupostos processuais*, consoante decorre do nº 1 do art. 608 do CPC - aliás, a questão não foi decidida no saneador porque não reunidos então os necessários elementos de facto para tal.

E a questão coloca-se na actualidade e, desde logo, no momento em que a acção foi proposta.

Não se pondo em causa que, como afirma o apelante na conclusão 8ª da sua alegação de recurso, a supra referida questão de fundo é a de se a arrecadação está ocupada pelo R. e, pertencendo ao A. deverá ser restituída a este, bem como a de se é devida ao A. alguma indemnização por ocupação indevida.

Assim, não têm sentido as primeiras três conclusões da alegação de recurso, também não o tendo as 4ª a 6ª - não são os juristas da Segurança Social quem decide da regularidade de representação do A. nos presentes autos.

Pelo teor da conclusão 7ª depreende-se que o apelante não acedeu exactamente ao teor da decisão recorrida - a capacidade do R. para estar por si só no processo não se discute, *o que se discute é se o A. que é, sem qualquer dúvida, o Condomínio, estava* (quando a acção foi proposta) *e está devidamente representado* através de MF... e AO....

Afirma o apelante que a sentença recorrida é nula, nos termos do nº 1-d) do art 615 do CPC.

De acordo com o nº 1 -d) do art. 615 do CPC é nula a sentença quando o juiz *deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar.*

Esta nulidade traduz-se no incumprimento por parte do julgador daquele dever prescrito no nº 2 do art. 608 do mesmo Código, de *resolver todas as questões submetidas à sua apreciação*, exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada.

As ditas questões reconduzem-se a todos os pedidos deduzidos, todas as causas de pedir e excepções invocadas e todas as excepções de que oficiosamente cabia conhecer, não abrangendo (enquanto fundamento da nulidade da sentença) os argumentos ou as razões jurídicas invocadas pelas partes.

Ora, o Tribunal de 1ª instância *não deixou de pronunciar-se* sobre uma qualquer questão nos termos acima referidos.

Como relatado em I) o Tribunal de 1ª instância, ao abrigo do princípio da adequação formal e gestão processual, colocou a hipótese de que a audiência de julgamento fosse agendada, *num primeiro momento com o objectivo exclusivo de discutir e decidir da excepção dilatória da irregularidade de representação do A.*, determinando que assim fosse, após contraditório.

Acresce que *a procedência daquela excepção dilatória, conducente à absolvição da instância prejudicou o conhecimento das questões de fundo que se colocassem* (ver o nº 1 do art. 608 do CPC).

Deste modo, conclui-se que *inexiste a invocada nulidade da sentença*.

\*

IV - 2 - Nos pontos 1) a 14) que se seguem à indicação da conclusão 10ª o apelante reproduz os factos que o Tribunal de 1ª instância considerou provados.

Segue-se a essa reprodução a conclusão 15ª [Porém, ao invés os factos não provados com relevância para a decisão da excepção dilatória, o tribunal dá como não provados os factos que se mostrem contrários aos acima indicado] de teor para nós ininteligível e que não conseguimos melhor compreender confrontando com o corpo da alegação de recurso uma vez que o texto é exactamente o mesmo ([\[1\]](#)).

Nas conclusões que se seguem o apelante reage conta a decisão da matéria de facto nos termos em que o Tribunal de 1ª instância a ela procedeu, dizendo que os meios de prova juntos aos autos, nomeadamente a prova documental existente nos autos, as declarações de parte e a prova testemunhal impunham decisão diferente da que foi proferida, sustentando que os factos provados nºs 3 a 14 deveriam ter sido considerados não provados (conclusão 19ª).

Vejam os.

Nos termos do nº 1 do art. 640 do CPC, quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição, os concretos pontos de facto que considera incorrectamente

julgados, os concretos *meios probatórios constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada que imponham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida* e a decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.

Acresce que dispõe o nº 2-a) do mesmo art. 640 do CPC que quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente *indicar com exactidão as passagens da gravação em que funda o seu recurso* - e proceder, *se assim o entender*, à transcrição de quaisquer excertos.

Diz-nos, a propósito, Abrantes Geraldês ([\[2\]](#)) que relativamente «a pontos da decisão da matéria de facto cuja impugnação se funde, no todo ou em parte, em provas gravadas, para além da especificação obrigatória dos meios de prova em que o recorrente se baseia, cumpre ao recorrente indicar com exactidão as passagens da gravação relevantes e proceder, se assim o entender, à transcrição dos excertos que considere oportunos». E que a rejeição do recurso respeitante à impugnação da matéria de facto deve verificar-se, nomeadamente, quando da «falta de indicação exacta das *passagens da gravação* em que o recorrente se funda» e da «falta de *posição expressa* sobre o resultado pretendido relativamente a cada segmento da impugnação», acrescentando que «as referidas exigências devem ser apreciadas à luz de um critério de rigor. Trata-se, afinal, de uma decorrência do princípio da auto-responsabilidade das partes, impedindo que a impugnação da decisão da matéria de facto se transforme numa mera manifestação de inconsequente inconformismo. Exigências que afinal devem ser o contraponto dos esforços de todos quantos, durante décadas, reclamaram pela atenuação do princípio da oralidade pura e pela atribuição à Relação de efectivos poderes de sindicância da decisão sobre a matéria de facto como instrumento de realização da justiça».

Sucedem que a impugnação do apelante é feita rebatendo o decidido na sentença recorrida em termos genéricos, referindo para além dos documentos que não especifica relativamente a cada ponto (mencionando antes «a prova documental existente nos autos», ou «todos os documentos que foram juntos aos autos») o entendimento que ele próprio retira dos depoimentos de testemunhas que indica e, bem como o que, também, sempre na sua perspectiva, extrai das declarações de parte, de igual modo em termos gerais, sem se reportar concretamente aos vários pontos dos factos julgados provados.

Assim, exemplificativamente, nas conclusões 35<sup>a</sup>, 36<sup>a</sup> e 39<sup>a</sup> (e nos idênticos pontos 35), 36) e 39) do corpo da alegação de recurso) diz-nos o apelante: «35.º

Ora, das declarações de parte das representantes legais da requerente, das testemunhas da A. foram totalmente credíveis, depuseram de forma sincera e espontânea e referiram que quem faz a administração do condomínio e exerce as funções de administrador que estão consagradas no artigo 1436.º n.º 1 alínea a) a m) do código civil é de forma clara e sem qualquer tipo de dúvidas é a senhora MF... e AO....

36.º

Ao invés, das testemunhas VR... e MS... limitaram-se a prestar falsas declarações com um testemunho é totalmente, vago, impreciso, contraditório e falso, já o depoimento do senhor JG... além de ser um depoimento indirecto admitiu que a senhora MF... e AO... são as administradoras de condomínio e que a tal empresa MSPS não faz nada, conforme foi confirmado pelas outras testemunhas do Réu (...)

39º

Pelo exposto, todas as testemunhas e o próprio réu sabe e afirmaram em tribunal que a senhora MF... e AO... é que são administradoras de condomínio».

Não cumpridas as imposições da lei processual sobre os termos em que deverá ser efectuada a impugnação da decisão sobre a matéria de facto, conclui-se *ser de rejeitar a impugnação que o A. tenha querido deduzir.*

*Pelo que se mantêm os factos provados nos precisos termos em que constam da sentença recorrida.*

Serão esses - e não quaisquer outros - os factos a considerar na decisão.

\*

IV - 3 - Determina o nº 1 do art. 11 do CPC que a personalidade judiciária consiste na susceptibilidade de ser parte, esclarecendo o nº 2 do mesmo artigo que quem tiver personalidade jurídica tem, também, personalidade judiciária. Todavia, o art. 12 do CPC estende a personalidade judiciária a “entidades” que carecem de personalidade jurídica, mais concretamente: à herança jacente e patrimónios autónomos semelhantes cujo titular não estiver determinado; às associações sem personalidade jurídica e às comissões especiais; às sociedades civis e às sociedades comerciais até ao registo definitivo do contrato que as constitui; *ao condomínio resultante da propriedade horizontal no que concerne às acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador* e aos navios, nos casos previstos em legislação especial.

Deste modo, *é concedida personalidade judiciária ao condomínio relativamente às acções em que, por ele, pode intervir o administrador, nos termos do nº 6 do art. 1433 do CC (como R.) e 1437 do CC (como A. e R.).*

([\[3\]](#)).

Como salienta Gonçalo Oliveira Magalhães ([\[4\]](#)) a «medida da personalidade

judiciária do condomínio coincide, portanto, com a das funções do administrador — ou seja, as acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador devem ser intentadas por (ou contra o) condomínio. Fora do âmbito dos poderes do administrador, o condomínio não tem personalidade judiciária e, portanto, os condóminos agirão em juízo em nome próprio». Carecendo o condomínio de um substrato físico a sua representação é atribuída ao administrador - arts. 26 do CPC e 1437 do CC. Tal acontecerá, designadamente, em acções contra qualquer condómino por uso indevido de parte comum do edifício.

A intervenção do administrador do condomínio, como A. ou como R. ocorrerá nestes termos, sempre, *na qualidade de representante do condomínio resultante da propriedade horizontal*.

Se a pessoa que intervém na acção como administrador, ou seja, como representante do condomínio não tem, efectivamente, aqueles poderes de representação estamos perante uma situação de *irregularidade de representação*. Esta verifica-se quando *a parte, embora esteja representada ou assistida, não o está pelo seu verdadeiro representante* ([5]).

Evidencia-se, deste modo, a relevância de aferir se MF... e AO... eram as administradoras do A., Condomínio.

\*

IV - 4 - De acordo com os nºs 1 e 5 do art. 1435 do CC, o administrador é eleito e exonerado pela assembleia de condóminos, mantendo-se em funções até que seja eleito ou nomeado o seu sucessor.

No caso que nos ocupa o Condomínio A. corresponde a um prédio em regime de propriedade horizontal em que se integram 17 fracções autónomas - cada uma com a permilagem de 56‰, com excepção das fracções A e B com uma permilagem de 80‰.

Sucedo que na Assembleia de Condóminos, datada de 8 de Junho de 2004, onde estiveram presentes ou representados condóminos representativos de 50,4% dos votos, foi deliberado nomear como administrador do condomínio a firma «MSPS - Administração de Condomínios, Lda. representada por MS...». Posteriormente, em 25 de Fevereiro de 2007, reuniu-se a Assembleia de Condóminos do dito prédio, em reunião convocada pela então administradora - a referida «MSPS» - estando presentes condóminos representativos de 64% do capital investido. Foi, então, *aprovada, por maioria, a continuação da administração do condomínio pela mesma «MSPS»*. Logo nessa ocasião MF... manifestou que não concordava com a «MSPS» na administração do Condomínio.

Não fazem sentido os comentários do apelante sobre esta reunião, constantes das conclusões 21ª e 22ª - a acta encontra-se assinada (fls. 271-273), não

resultou apurado que a mesma era “falsa” nem se percebe em que termos «ao contrário do que é referido na sentença, quem estava em maioria eram 28% dos condóminos».

Como referia Aragão Seia ([6]) a lei não obriga a que a acta seja lavrada na própria reunião da assembleia de condóminos; a acta «é a documentação do deliberado, ou seja, o relato escrito dos factos juridicamente relevantes que tiveram lugar na assembleia, com menção das pessoas que estiveram presentes e intervieram nas deliberações, elaborada por aqueles com legitimidade para o fazer. Dela devem constar as deliberações tomadas, em nada contribuindo, contudo, para a sua formação ou validade; é um documento ad *probationem*, não se assumindo como elemento constitutivo, nem como pressuposto da validade da deliberação, tendo a força probatória de um documento particular - artigo 376º.».

Na sequência da reunião de 25 de Fevereiro de 2007, MF... e AO... (pessoas que, como representantes do Condomínio intentaram a presente acção) elaboraram um documento denominado Convocatória onde ficou a constar o seguinte: «Convocam-se os Senhores Condóminos para a Assembleia Geral Ordinária a realizar no dia 12 de Abril de 2007, pelas 21h, no patamar da entrada do prédio sito na Avenida ..., n.º ..., ...-... Amadora, 1- Exoneração da Empresa MSPS das funções de Administração do Condomínio sito na Avenida ..., n.º ..., Amadora, 2- Nomeação e tomada de posse da Administração para o ano de 2007, 3- Outros assuntos de interesse comum do prédio. Nota: Se às 21 horas não estiver presente ou representado o quórum necessário ao seu normal funcionamento é, nos termos da Lei, convocada nova reunião em 2.º convocatória, 30 minutos depois, a qual funcionará desde que esteja representado ¼ do capital investido no prédio...».

De acordo com o nº 1 do art. 1431 do CC, em regra a assembleia reúne na primeira quinzena de Janeiro mediante convocação do administrador - o que corresponderá à reunião ordinária da Assembleia; mas o nº 2 do mesmo artigo refere que também reunirá quando for convocada pelo administrador ou por condóminos que representem pelo menos 25% do capital investido - o que corresponderá a reuniões extraordinárias a acontecerem sempre que haja qualquer problema cuja resolução dependa de deliberação da assembleia. *A assembleia designada para dia 12 de Abril de 2007 foi convocada por aquelas duas pessoas, MF... e AO..., que não tinham o cargo de administradoras do condomínio e que, como salientado na decisão recorrida, não reuniam, atenta a percentagem das respectivas fracções, os 25% do “capital investido”.*

As referidas MF... e AO... - que, como dissemos, não eram então administradoras do Condomínio - *procederam à convocação da reunião por si*

*mesmas*, sem que estivessem mandatadas por outrem para o efeito; aliás, da convocatória consta expressamente «5.º Direito e 4.º Frente», fracções autónomas da titularidade daquelas pessoas, consoante decorre da certidão de fls. 89 e seguintes.

Apenas posteriormente, na reunião de 12 de Abril de 2007, é referida a procuração de outros condóminos - dos condóminos do 1.º frente, 1.º direito e 5.º frente - como o permite o nº 3 do art.1431 do CC. Como vimos, não decorre do texto da convocatória que a reunião fosse convocada, também, pelos condóminos do 1.º frente, 1.º direito e 5.º frente, mas *apenas pelas condóminas do 5.º Direito e 4.º Frente, MF... e AO...*

É neste contexto que ocorre a mencionada reunião de 12 de Abril de 2007, documentada a fls. 59, em que *estiveram presentes as condóminas MF... e AO...*, ambas por si e aquela primeira em representação dos condóminos do 5º Frente, 1º Direito e 1º Frente.

Considerou o Tribunal de 1ª instância: «a reunião que foi convocada por MF... e AO... não pode valer como Assembleia de Condomínio, porquanto não foi convocada por condóminos representantes de 25% do capital investido. Não tendo sido regularmente convocados, os demais condóminos não tinham de estar presentes, pelo que a vontade manifestada pelos condóminos que se apresentaram ou se fizeram representar na reunião não vale como deliberação dos condóminos reunidos em Assembleia. Por isso, não existe qualquer deliberação válida de destituição da sociedade MSPS como também não existe deliberação válida de nomeação de MF... e AO... como administradoras, com as consequências inerentes.

Isto não deixa de afetar a validade das Assembleias de Condomínio posteriormente convocadas por MF... e AO..., uma vez que aquelas apenas podiam ser convocadas pelo administrador, não detendo as mesmas esta qualidade».

Parece-nos razoável este entendimento.

Saliente-se que paralelamente à referida reunião convocada por MF... e AO..., para além da já mencionada assembleia do condomínio de 25 de Fevereiro de 2007 realizou-se em 21 de Junho de 2007 uma assembleia geral extraordinária dos condóminos do prédio, estando presentes condóminos representativos de 52,80% dos direitos de voto e que havia sido convocada pela administração do condomínio «MSPS». Nesta reunião foi aprovado por unanimidade pelos condóminos presentes um voto de confiança na administração («MSPS»). Bem como que, consoante se provou, a sociedade MSPS tem convocado assembleias de condóminos nos quais comparecem, por regra, uma maioria dos condóminos, sendo reeleita como administração; assim, em 3 de Fevereiro de 2017, foi convocada uma Assembleia de Condomínio tendo comparecido os

condóminos das frações “A”, “F”, “G”, “H”, “J”, “L”, “N”, “O”, “P”, “Q” e “I”, com uma quórum de 69,9%, tendo ficado a constar na acta, a que foi dado o número 47, o abandono da Assembleia por MF... e a deliberação de ser requerido judicialmente um administrador provisório, assumindo a sociedade «MSPS» as funções até esta nomeação.

Temos, pois, que para além da *administração do condomínio mantida ao longo do tempo em sucessivas reuniões da assembleia do condomínio com presença da maioria dos condóminos*, nos surge uma outra “administração” eleita em reunião convocada por *duas condóminas que não representam o valor mínimo do capital necessário para efeitos de convocação em que apenas estas comparecem*, embora uma delas em representação de outros condóminos, mas *não ultrapassando na totalidade 28% do capital investido*.

Esta reunião havida em 12 de Abril de 2007 *não pode ser havida como uma reunião da assembleia de condóminos*. Como vimos, *não foi convocada nos termos previstos na lei*; mesmo assim sendo, se os vários condóminos comparecessem na reunião e nela participassem, manifestando a vontade de que a assembleia se constituísse e deliberasse, estaríamos, então, perante uma efectiva reunião da assembleia dos condómino e aquela falha na convocação não importaria. Todavia, *apenas as condóminas que procederam à convocação e aqueles de quem elas tinham procuração compareceram*; os demais condóminos (a maioria) que não compareceram, continuando antes a apresentar-se nas reuniões da assembleia de condóminos convocadas pela administradora «MSPS», *demonstraram tacitamente, através deste seu comportamento, que não consideravam as reuniões convocadas por MF... e AO... reuniões da assembleia de condóminos, mas simples reuniões entre particulares que não os vinculavam enquanto condóminos*.

As deliberações tomadas nas reuniões em referência, *podendo eventualmente ter a aparência de deliberações da assembleia de condóminos não podem corresponder a tal*.

Consoante decorre do nº 1 do art. 1435 do CC, o administrador é eleito (e exonerado) pela assembleia de condóminos.

Nas circunstâncias dos autos, concordando-se com a posição assumida pelo Tribunal de 1ª instância, afigura-se-nos que MF... e AO..., não foram eleitas em “verdadeiras” reuniões da assembleia de condóminos como administradoras do condomínio, *não detendo tal qualidade*.

Assim, ao ser intentada a presente acção pelas mesmas, *verifica-se a supra aludida irregularidade de representação do A., Condomínio do Prédio sito na Avenida ..., n.º ..., Amadora*.

Ao contrário do sustentado pelo apelante (conclusões 26ª a 29ª) não houve uma «assembleia extraordinária validamente convocada» para 12 de Abril de

2007 e da circunstância de os condóminos ausentes àquela dita reunião não terem deduzido qualquer impugnação não resulta a validade de uma inexistente deliberação de exoneração por parte dos condóminos do edifício.

\*

IV - 5 - No que respeita às custas consignou o Tribunal de 1ª instância na decisão recorrida:

«In casu, o tribunal não pode considerar como vencido o condomínio do prédio sito na Avenida ..., uma vez que se concluiu que pela irregularidade da representação ativa. Não podem ser condenadas em custas pessoas jurídicas que não estão na ação através dos seus legais representantes.

Consequentemente, terá de condenar em custas as pessoas que se apresentaram como representantes do condomínio MF... e AO..., e que conferiram procuração ao ilustre mandatário que interpôs a ação. Custas por MF... e AO..., não beneficiando as mesmas de apoio judiciário, que foi conferido a uma entidade que não representam».

Na sua 40ª conclusão da alegação de recurso o apelante sustenta: «A condenação em custas além de estar incorrecta porque a pessoa colectiva equiparada da requerente beneficia de apoio judiciário na modalidade de dispensa da taxa de justiça e demais encargos com o processo além de estar legitimamente representada pela sua administração de condomínio, a autora beneficia de apoio judiciário na modalidade de dispensa da taxa de justiça e demais encargos com o processo, não tem que efectuar o pagamento de quaisquer custas, pelo que é nula a referido despacho que exige e fixa taxa de justiça as administradoras, que é um absurdo».

Vejamos.

Não se põe em causa que o Condomínio do Prédio sito na Avenida ..., n.º ..., Amadora, goze de apoio judiciário.

Todavia, a circunstância de a parte ter apoio judiciário na modalidade de dispensa de taxa de justiça e demais encargos com o processo não afasta a condenação em custas, conforme a regra geral decorrente do art. 527 do CPC - podendo embora não as pagar, tendo em conta a concessão do dito apoio judiciário.

O que sucedeu foi que, embora de acordo com a regra geral decorrente do art. 527 do CPC se entenda que a parte vencida é a responsável pelas custas, sendo quem a elas dá causa, o Tribunal de 1ª instância entendeu que no caso dos autos *o vencido não é o Condomínio, mas quem irregularmente em representação do mesmo propôs a acção.*

O que se afigura fazer sentido, sendo de manter.

\*

V - Face ao exposto, acordam os Juízes desta Relação em julgar improcedente

a apelação confirmando a decisão recorrida.  
Custas da apelação pelas referidas MF... e AO....

\*

Lisboa, 7 de Novembro de 2019

Maria José Mouro

Sousa Pinto

Jorge Vilaça

---

[1] Aliás, a grande parte das conclusões correspondem ao exacto teor do corpo da alegação de recurso.

[2] «Recursos no Novo Código de Processo Civil», Almedina, 2013, pags. 126-129.

[3] Ver Lebre de Freitas e Isabel Alexandre, «Código de Processo Civil Anotado», vol. I, Coimbra Editora, 3ª edição, pag. 41.

[4] Em «A personalidade judiciária do condomínio e a sua representação em juízo», na revista «Julgar» nº 23, pag. 62.

[5] Ver, a propósito, Teixeira de Sousa, «Estudos sobre o Novo Processo Civil», Lex, pag. 150.

[6] Em «Propriedade Horizontal», Almedina, 2ª edição, pags. 179-180.