

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 2041/18.2T8PVZ.P1**

**Relator:** JOSÉ IGREJA MATOS  
**Sessão:** 14 Julho 2020  
**Número:** RP202007142041/18.2T8PVZ.P1  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO  
**Decisão:** REVOGAÇÃO

**PROPRIEDADE HORIZONTAL**

**OBRIGAÇÃO DE O ADMINISTRADOR PRESTAR CONTAS**

**DEVER DE INFORMAR OS CONDÓMINOS**

**ANULAÇÃO DA DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS**

**FALTA DE ELEMENTOS MÍNIMOS DE SUPORTE DAS CONTAS  
PRESTADAS**

## Sumário

I - A obrigação de o administrador de condomínio prestar contas à assembleia de condóminos prevista pelo artigo 1436º, al. j) do C. Civil não se confunde com o dever de informação daquele no sentido de providenciar os esclarecimentos necessários, nomeadamente através da apresentação da documentação que lhe seja solicitada.

II - A circunstância de não ter sido solicitada ao administrador do condomínio qualquer informação relativa à prestação de contas não prejudica a anulação da deliberação que a aprovou caso se comprove que a dita prestação de contas não foi adequadamente efetivada, nomeadamente por não conter os elementos de reporte minimamente exigíveis.

## Texto Integral

Processo n.º 2041/18.2T8PVZ.P1

**Acordam no Tribunal da Relação do Porto**

Recorrente(s): B...

Tribunal Judicial da Comarca do Porto - Juízo Local Cível da Póvoa de Varzim

### **I) Relatório**

B..., residente na Rua ..., nº..., ..., Trofa, intentou a presente acção declarativa constitutiva, com processo comum, contra

- Administração do Condomínio do Prédio ..., Bloco ... sito na ..., Póvoa de Varzim, com sede na Rua ..., .., Póvoa de Varzim
- C..., proprietária da fracção identificadas pela letra O, residente na ..., nº..., ..., Póvoa de Varzim;
- D... e E..., proprietários da fracção identificadas pela letra P, residentes na ..., Corunha;
- F..., proprietária da fracção identificadas pela letra Q, residente na Praça ..., nº ..., Póvoa de Varzim,
- G... e H..., proprietários da fracção identificada pela letra S, residentes na ..., nº ..., ...;
- I... e J..., proprietários da fracção identificadas pela letra T, residentes na Rua ..., nº..., ...;
- K..., proprietária da fracção identificada pela letra V, residentes na Avenida ..., N.º ..., ..., .... - ... ..;
- L..., proprietária da fracção identificadas pela letra X, residente na Avenida ..., nº..., Póvoa de Varzim;
- M... e N..., proprietários da fracção identificada pelas letras AB, residentes na Avenida ..., nº..., Póvoa de Varzim;
- O..., proprietário da fracção identificadas pela letra AD, residente na Avenida ..., nº..., Póvoa de Varzim;
- P..., proprietária da fracção identificada pelas letras AF, residentes na Rua ..., nº..., ..., Vila Nova de Famalicão;
- Q..., proprietário da fracção identificada pelas letras AG, residente na Rua ..., nº ....., ..., Trofa;
- S..., usufrutuária da fracção identificada pelas letras AN, residente na Rua ..., nº....., ..., Fafe;
- T..., proprietário da fracção identificada pela letra AR, residente na Avenida ..., nº..., ..., Póvoa de Varzim;
- U... e V..., proprietários da fracção identificada pelas letras BE, residente na Avenida ..., Bloco ..., ..., ...;
- W..., proprietário da fracção identificadas pela letra BF, residente na Avenida ..., nº..., ..., Póvoa de Varzim;
- X..., proprietária da fracção identificada pelas letras BH, residente Avenida ..., nº..., ..., Póvoa de Varzim;

- Y..., proprietária da fracção identificadas pela letra BO, residente na Avenida ..., nº..., ..., Póvoa de Varzim;
- Z... e AB..., proprietários da fracção identificada pelas letras BT, residentes na Avenida ..., nº..., ..., Penafiel;
- AC..., proprietária da fracção identificada pelas letras BU, residente na Rua ..., nº..., ...;
- AD..., proprietária da fracção identificadas pela letra BV, residente na Rua ..., nº .. - ..., .... - ... Póvoa de Varzim
- AE... e AF..., proprietários da fracção identificada pelas letras CH, residentes na Rua ..., Bloco ..., nº..., ..., ..., Guimarães;
- AG..., proprietária da fracção identificada pelas letras CJ, residente na Rua ..., nº..., .... - ... ...;
- AH... e AI..., proprietários da fracção identificada pelas letras CL, residentes na Rua ..., ..., ..., Vizela;
- AJ..., proprietária da fracção identificada pelas letras CM, residente na Praça ..., nº..., ..., .... Braga;
- AK... e AL..., proprietários da fracção identificada pelas letras CS, residentes na Rua ..., nº..., ...;
- AM..., proprietária da fracção identificada pelas letras CU, residente na Avenida ..., nº..., ..., Vila Nova de Famalicão;
- AN..., proprietário da fracção identificada pelas letras CV, residente Avenida ..., nº..., ..., Póvoa de Varzim;
- AO... e AP..., proprietários da fracção identificada pelas letras CZ, residentes na Avenida ..., nº..., ..., Póvoa de Varzim;
- AQ..., proprietário da fracção identificada pelas letras DA, residente na Rua ..., nº..., .... - ... Vila Nova de Famalicão;
- AR..., proprietária da fracção identificada pelas letras DC, residente na Estrada Exterior da Circunvalação, nº..., ..., Gondomar, ..., formulando os seguintes pedidos:

“I - Ser declarada inexistente a Assembleia Geral de Condóminos de 6 de Outubro, com as demais consequências legais;

II - Ser declarada nula a deliberação da Assembleia Geral de Condóminos de 6 de Outubro que ratifica e aprova o relatório de contas relativo ao exercício de gestão e administração de 1 de Novembro de 2017 a 31 de Julho de 2018, com as demais consequências legais.”.

Para tanto a autora invocou, em súmula, que é proprietária da fracção autónoma, identificada pelas letras BG do prédio constituído em propriedade horizontal, denominado Ed. AS..., sito na Avenida ..., nº..., Póvoa de Varzim, descrito na respectiva Conservatória do Registo Predial sob o nº2715 e que os réus são proprietários das fracções autónomas que identifica. Mais alegou que

no dia 6 de Outubro de 2018, realizou-se a Assembleia Geral do Condomínio existindo séria probabilidade de não existirem as condições legais exigidas para a sua constituição, nomeadamente por falta de quórum constitutivo. A ser assim, é inexistente a Assembleia Geral de 6 de Outubro de 2018 e também serão inexistentes as deliberações tomadas pelos réus nessa Assembleia Geral por falta de quórum deliberativo. Por outro lado, quanto ao primeiro ponto da Ordem de Trabalhos, ratificação da aprovação do relatório de contas referente ao exercício de gestão e administração de 1 de Novembro de 2017 a 31 de Julho de 2018, não obstante a aprovação e ratificação por maioria de votos, esta deliberação é nula, por contrária à lei, uma vez que a primeira ré apenas entregou um documento, denominado Conta Corrente, não prestando qualquer informação acerca dos valores em caixa e depositados, relação das despesas efectuadas e respectivos comprovativos, relação das receitas recebidas, relativo ao período de 1 de Novembro de 2017 a 31 de Julho de 2018, bem como, relação de todos os créditos e débitos, nem foram prestadas informações acerca do valor depositado a título de Fundo de Reserva. Regularmente citados para o efeito, os réus não contestaram a acção no prazo legal. Consideraram-se confessados os factos alegados pela autora, conforme disposto no artigo 567º, nº1 do C.P.C.

Veio a ser proferida decisão a qual, para além da absolvição da instância da 1ª ré “Administração do Condomínio do Prédio AS...” com a qual a autora se conformou, julgou a acção improcedente e, em consequência, absolveu os demais réus dos pedidos, com custas a cargo da autora - artigo 527º do C.P.C.”

\*

Inconformada com esta absolvição do pedido, a autora deduziu o recurso de apelação ora em apreciação, cujas conclusões são as seguintes:

.....  
.....  
.....

## **II - Factos Provados**

Tendo em conta o que consta do processo, encontram-se assentes os seguintes factos:

A) No dia 28 de Julho de 2018, realizou-se em primeira convocatória a Assembleia Geral, tendo a seguinte Ordem de trabalhos, conforme acta junta aos autos.:

- 1- Apresentação, discussão e aprovação de contas referente ao exercício de 1 de Novembro de 2017 a 31 de Julho de 2018.
- 2- Eleição da Administração para o exercício de 1 de Agosto de 2018 a 31 de Julho de 2019;
- 3- Apresentação, discussão e aprovação do Orçamento para o Exercício de 1

de Agosto de 2018 a 31 de Julho de 2019;

4- Autorização, nomeação e aprovação dos membros da comissão de condóminos para movimentação, juntamente com a administração da Conta Bancária à ordem do condomínio;

5- Apresentação, discussão e aprovação do orçamento para substituição das portas de acesso às varandas, lado nascente;

6- Outros assuntos de Interesse Geral.

B) A Assembleia reuniu-se em primeira convocatória, estando presente ou representado 37, 969% do capital total do prédio.

C) Não obstante a falta de quórum, os presentes “deliberaram” sobre todos os pontos da Ordem de Trabalhos.

D) A Autora, notificada da acta, nos termos do art.1432º do Código Civil, impugnou judicialmente a Assembleia Geral, cujo processo corre termos no J2 da Instância Local da Póvoa de Varzim, sob o número 1616/18.4TBPVZ.

E) A Administração de Condomínio convoca por carta datada de 27 de Agosto de 2018, nova Assembleia Geral para o dia 4 de Outubro, em primeira convocatória e, para o dia 6 de Outubro em segunda convocatória, com o objectivo de serem ratificadas as deliberações tomadas na Assembleia de 28 de Julho de 2018.

F) No dia 6 de Outubro do corrente ano, realizou-se a Assembleia Geral do Condomínio do Prédio Ed. AS..., sito na Avenida ..., nº..., Póvoa de Varzim, tendo a seguinte Ordem de Trabalhos, conforme se constata da acta junta aos autos.

1 -Ratificação de todas as decisões tomadas na última assembleia de condóminos, realizada no dia 28 de Julho de 2018, especificamente, a:

a) Ratificação da aprovação do relatório de contas referente ao exercício de gestão e administração de 1 de Novembro de 2017 a 31 de Julho de 2018;

b) Ratificação da decisão de aprovação e eleição da AT... Lda., como Administradora do condomínio Edifício AS..., ..., nº..., Para o período compreendido de 1 de Agosto de 2018 a 31 de Julho de 2019;

c) Ratificação da decisão de aprovação do Orçamento para o Exercício de gestão e administração de condomínios referente ao período compreendido de 01 de Agosto 2018 a 31 de Julho de 2019;

d) Ratificação da decisão de aprovação de autorização e nomeação dos membros de comissão de condóminos para movimentação, juntamente com a administração, da conta bancária à ordem do condomínio;

e) Ratificação da decisão de aprovação para a convocatória de uma reunião específica para o tema das obras e a constituição de uma comissão de condóminos para o mesmo efeito;

f) Ratificação das deliberações aprovadas no ponto de ordem “ Outros

Assuntos de Interesse Geral”, como:

I- A obrigatoriedade da demonstração, pelos senhores proprietários, até ao dia 3 de Setembro de 2018, do comprovativo de titularidade de seguro obrigatório que tenham das suas fracções para efeitos de aferição e liquidação de seguro obrigatório global do condomínio;

II- A obrigatoriedade da demonstração, pelos senhores proprietários, até ao dia 3 de Setembro de 2018, de comprovativo documental do último pagamento efectuado relativo à quota de condomínio paga, dado que a actual administração não recebeu da anterior administração qualquer informação ou espólio. A não apresentação de comprovativo de pagamento solicitado ou a efectivação de pagamentos a outras entidades que não à administração em funções, de Novembro de 2017 a 31 de Julho de 2018, a Mediverde, implica o seu integral pagamento desde a sua eleição e tomada de posse como administradora do condomínio;

III- O agendamento de uma reunião extraordinária para o mês de Dezembro, em dia e hora a definir, nas instalações do AU..., para tratamento do assunto das obras no edifício, constituição de Comissão de Acompanhamento;

IV- Representação máxima na Assembleia de condomínio limitada a seis procurações por cada representante procurador;

V- Aprovação de orçamentos para limpeza das zonas comuns do condomínio.

2- a) Levar ao conhecimento e apreciação da assembleia de condomínio dos valores quantitativos e individuais de quotas em dívida e respectivos proprietários condóminos incumpridores;

b) Autorização e aprovação dos procedimentos formais e jurídicos a tomar pela Administração do condomínio para cobrança integral dos valores em dívida aos respectivos condóminos incumpridores dos seus deveres de condómino consciente e responsável;

3- Aprovação das condições de abertura, de encerramento e movimentação de contas bancárias do condomínio, actualmente existentes ou a constituir-se e instrumentos de mobilização e pagamento.”

G) Na Assembleia de 28 de Julho, como na Assembleia de 6 de Outubro, a primeira Ré apenas entregou um documento, denominado Conta Corrente, contendo a identificação de todas as fracções com a menção dos valores devidos por cada proprietário relativamente a cada fracção, bem como, a menção dos valores já pagos e valores ainda em dívida, também relativos a cada fracção.

H) A Administração do Condomínio, além da entrega da Conta Corrente, não prestou qualquer informação acerca dos valores em caixa e depositados, relação das despesas efectuadas e respectivos comprovativos, relação das receitas recebidas, relativo ao período de 1 de Novembro de 2017 a 31 de

Julho de 2018, bem como relação de todos os créditos e débitos, nem tampouco, foram prestadas informações acerca do valor depositado a título de Fundo de Reserva.

### **III -Delimitação do objecto do recurso; questões a apreciar.**

O objecto do recurso é delimitado, no essencial, pelas conclusões das alegações dos recorrentes; assim, a questão colocada a esta Relação prende-se com eventual nulidade da deliberação da Assembleia Geral de Condóminos de 6 de Outubro que ratificou e aprovou o relatório de contas.

### **IV -Fundamentação de direito.**

Em termos legais temos que, de harmonia com o disposto no artigo 1433º, n.º 1 do C. Civil, “as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que não as tenha aprovado”.

Por seu turno, estabelece o artigo 1436º, al. j) do C. Civil a obrigação de o administrador de condomínio prestar contas à Assembleia de Condóminos. O tribunal apelado entendeu que o relatório de contas foi devidamente ratificado e aprovado pela Assembleia Geral de Condóminos por terem sido cumpridas as obrigações legais relativas a tal desiderato.

A argumentação da sentença a escrutinar, ancorada num acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, de 4/12/2012, Processo n.º 624/06.2TCSNT.L1-1, acessível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt), admite que a 1ª ré apenas entregou um documento, denominado Conta Corrente, contendo a identificação de todas as fracções com a menção dos valores devidos por cada proprietário, a menção dos valores já pagos e dos valores ainda em dívida relativos a cada fracção; assim, refere que não foi prestada qualquer informação acerca dos valores em caixa e depositados, relação das despesas efectuadas e respectivos comprovativos, relação das receitas recebidas, relativo ao período de 1 de Novembro de 2017 a 31 de Julho de 2018, bem como sobre a relação de créditos e débitos ou quaisquer informações acerca do valor depositado a título de Fundo de Reserva.

Todavia, a sentença em causa sublinha que a autora não alegou que tenham sido pedidos documentos específicos à administração do condomínio ou que esta tenha recusado a exibição de qualquer documento, mormente durante a realização das aludidas Assembleias, sendo certo que a autora nem compareceu às mesmas, altura em que poderia ter solicitado tal documentação. Se o tivesse feito, existindo recusa por parte da Administração do Condomínio, “aí sim poderíamos concluir pela violação do direito à informação”.

Do mesmo modo, igualmente enfatiza não se ter sequer alegado, nem provado, que algum dos condóminos tenha pedido qualquer informação sobre qualquer

eventual elemento em falta.

Concluiu, assim, não existir fundamento bastante para a anulação da referida deliberação de aprovação de contas.

Contrapõe doutamente a apelante que tal entendimento não pode ser aceite e que não constitui requisito legal para a prestação de contas a existência de um pedido formal por parte de um qualquer condómino. No caso concreto, a administração do condomínio convocou a Assembleia Geral, tendo como primeiro ponto da ordem de trabalhos, a apresentação, discussão e aprovação de contas referente ao exercício de 1 de Novembro de 2017 a 31 de Julho de 2018, não tendo entregue quer nesse dia, nem em dia anterior o relatório de contas que pretendia ver aprovado.

Cumprir decidir.

Como se lê na decisão impugnada, a questão da violação da obrigação de informação por parte da administração de um dado condomínio não é nova e tem merecido algum consenso na jurisprudência.

Assim, num outro acórdão este da Relação do Porto de 5.12.2016, processo nº 469/14.6T8MAI.P1, disponível em [dgsi.pt](http://dgsi.pt), igualmente na senda do citado aresto de 2012 da Relação de Lisboa, entendeu-se que a entrega concreta de cópia do balanço e da demonstração de contas passadas pode, na prática, ocorrer ou não; o cumprimento da obrigação de informação deve ser analisado em função do caso concreto.

Como se lê nesse Acórdão desta Relação do Porto: “essencial é a averiguação sobre se existiu disponibilidade da administração para prestar os esclarecimentos necessários, nomeadamente através da apresentação da documentação pretendida, ocorrendo a violação do dever de informação apenas nos casos de recusa.” No caso específico desse aresto, é tido expressamente em conta, com relevância decisiva, que tal documentação esteve sempre presente e disponível para consulta na dita assembleia.

Secundamos este entendimento expresso no sumário do acórdão citado: “no que respeita ao dever de informação por parte do administrador do condomínio, revela-se essencial a averiguação sobre se existiu disponibilidade para prestar os esclarecimentos necessários, nomeadamente através da apresentação da documentação pretendida, ocorrendo a violação do dever de informação apenas nos casos de recusa.”

Neste sentido, não divergimos da posição expressa pelo tribunal “a quo” no sentido de que, estando a informação disponível para todos os condóminos, não terá a mesma que ser entregue, devendo apenas a recusa dessa entrega ser tida como vedada.

Só que aqui, salvo o devido respeito, a questão é distinta, devendo colocar-se a montante.

Assim, o que está em crise será a obrigação legal de prestação de contas que é diferente da obrigação de informação a que o administrador também está obrigado.

Ou seja, não está em causa a violação do dever de informação que não exige necessariamente a antecipação de entrega de documentos mas pode ser exigível apenas se e quando estes forem solicitados mas, num momento anterior, a inexistência de uma adequada prestação de contas.

Na verdade, a obrigação do administrador constitui aplicação do princípio geral de que quem administra bens ou interesses alheios está obrigado a prestar contas da sua administração ao titular desses bens ou interesses. Como refere Henrique Mesquita (“A propriedade horizontal no Código Civil português”, na RDES, ano XXIII, pág. 132), independentemente de saber qual a exacta qualificação ou enquadramento jurídico da posição do administrador no condomínio, deve considerar-se-lhe aplicável, por analogia, o preceituado no art. 987º do Código Civil (CC) que manda regular os direitos e obrigações dos administradores das sociedades civis pelas normas do mandato. Ora, nos termos do art. 1161º/d), igualmente do CC, o mandatário é obrigado a prestar contas, findo o mandato ou quando o mandante o exigir. Assim, o acima indicado art. 1436º, ao incluir no elenco das principais funções do administrador do condomínio, na alínea j), a de prestar contas à assembleia, concretiza precisamente esse dever funcional.

A prestação de contas envolve uma exigência que não pode ser desvalorizada e que se materializa num agregado de elementos escritos a reportar.

Assim, nomeadamente, haverá que organizar um conjunto de documentos que inclua a relação dos gastos e das receitas ao longo do período em questão, a análise da eventual diferença quanto ao que fora orçamentado, a indicação dos condóminos cumpridores e em falta, a indicação das despesas efectuadas, sejam fixas, variáveis ou extraordinárias. Impor-se-á, nomeadamente, a elaboração de um balancete que expresse as despesas e receitas do condomínio, bem como o saldo respectivo.

A assembleia geral tinha como ordem de trabalhos a aprovação do relatório de contas referente ao exercício de gestão e administração de 1 de Novembro de 2017 a 31 de Julho de 2018 que não fora ainda efectivada. Porém, ao arrepio do que seria exigível, constata-se que a administração do condomínio, quer na assembleia de 28 de Julho, como na assembleia de 6 de Outubro, apenas entregou um documento, denominado Conta Corrente, contendo a identificação das fracções com a menção dos valores pagos e valores em dívida, também relativos a cada fracção.

Não foram sequer indicadas as receitas obtidas ou as despesas realizadas no período em causa.

Neste quadro descrito, não está em causa a circunstância comprovada de a autora não ter solicitado informação à administração do condomínio até porque não compareceu à assembleia geral.

O que releva é que, conforme foi alegado e demonstrado, a administração do condomínio não cumpriu a obrigação legal de prestação de contas pelo que, por esta falta, a qualquer um dos condóminos está facultada a possibilidade de impugnar judicialmente a aprovação ocorrida (leia-se o art.1433º, nº1 do Código Civil o qual expressamente estatui 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.”)

Deste modo, considerando ainda que foi respeitado, pela autora, o prazo de natureza substantiva que confere sessenta dias para a propositura da presente acção de anulação de deliberação de assembleia dos condóminos (artigo 1433.º, n.º 4, do Código Civil) a qual foi intentada em 5 de Dezembro de 2018, conclui-se pela procedência total do recurso deduzido.

\*

Resta proceder à sumariação da fundamentação nos termos do art.663º, nº7 do Código do Processo Civil.

I) A obrigação de o administrador de condomínio prestar contas à assembleia de condóminos prevista pelo artigo 1436º, al. j) do C. Civil não se confunde com o dever de informação daquele no sentido de providenciar os esclarecimentos necessários, nomeadamente através da apresentação da documentação que lhe seja solicitada.

II) A circunstância de não ter sido solicitada ao administrador do condomínio qualquer informação relativa à prestação de contas não prejudica a anulação da deliberação que a aprovou caso se comprove que a dita prestação de contas não foi adequadamente efectivada, nomeadamente por não conter os elementos de reporte minimamente exigíveis.

## **V - Decisão**

Pelo exposto, decide-se julgar procedente o recurso formulado, revogando-se a decisão proferida e assim se declarando nula a deliberação da Assembleia Geral de Condóminos de 6 de Outubro que ratificou e aprovou o relatório de contas relativo ao exercício de gestão e administração do período compreendido entre 1 de Novembro de 2017 a 31 de Julho de 2018.

Custas pelos recorridos.

Porto, 14 de Julho de 2020

José Igreja Matos

Rui Moreira

João Diogo Rodrigues