

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 2150/19.0T8PTM.E1

Relator: ROSA TCHING

Sessão: 09 Dezembro 2021

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA

PROPRIEDADE HORIZONTAL

ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

PARTES COMUNS

AÇÃO DE HONORÁRIOS

ABUSO DE PODERES DE REPRESENTAÇÃO

MANDATO

INOPONIBILIDADE DO NEGÓCIO

INEFICÁCIA DO NEGÓCIO

ÓNUS DE ALEGAÇÃO

AUTONOMIA PRIVADA

LIBERDADE CONTRATUAL

Sumário

I - Na propriedade horizontal, a administração das partes comuns do prédio cabe à assembleia dos condóminos e o administrador.

II - À assembleia dos condóminos, órgão deliberativo composto por todos os condóminos, compete decidir sobre os problemas do condomínio que se refiram às partes comuns, encontrando soluções para os resolver, delegando no administrador a sua execução e controlando a atividade deste.

III - Ao administrador, órgão executivo do condomínio, cabe o desempenho das funções referidas no art. 1436.º do CC, próprias do seu cargo, bem como as que lhe forem delegadas pela assembleia ou cometidas por outros preceitos legais, competindo-lhe a função de representação orgânica do condomínio.

IV - Caracterizando-se a propriedade horizontal por, de acordo com o n.º 2 do art. 1420.º do CC, ser um conjunto incindível entre o direito de propriedade

sobre cada uma das frações autónomas componentes de um mesmo edifício e o direito de compropriedade sobre as partes comuns do edifício de que fazem parte e que têm uma função acessória em relação à frações autónomas, desta sua particular natureza decorre para os condóminos a obrigação de, como se prevê no art.1424.º, n.º 1, do CC, participarem nos encargos de conservação e fruição das partes comuns do edifício e no pagamento de serviços de interesse comum, estando-lhes vedado, nos termos do n.º 2 do citado art. 1420.º, renunciar à parte comum como meio de se libertar destas despesas.

V - Cabe à assembleia de condóminos deliberar no sentido da promoção de ações contra os condóminos que não procederam ao pagamento das participações em dívida ao condomínio, caso em que as despesas de contencioso e com honorários de advogado decorrentes da instauração destas ações constituem despesas a realizar pelo condomínio no interesse comum, atenta a importância que aquelas participações assumem para suportar os encargos com a gestão e administração do condomínio.

VI - A contratação de mandatário judicial forense para promover ações judiciais com vista a obter a cobrança das participações em dívida ao condomínio integra-se, assim, nas funções do administrador estabelecidas nas als. e) e g) do art. 1436.º do CC, ou seja, na obrigação de “exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas” e de “regular (...) a prestação dos serviços de interesse comum”.

VII - Tal contrato assume, deste modo, carácter vinculativo para o condomínio a não ser que o regulamento ou deliberação da assembleia expressamente impeça a sua celebração pelo administrador ou o condomínio alegue e prove que o contrato contém cláusulas gravosas e desproporcionadas, tendo em vista a natureza dos serviços a prestar.

VIII - Mesmo nos casos em que o administrador, excedendo os poderes inerentes às suas funções, contrata um advogado para propor ações judiciais contra os condóminos faltosos, sem conhecimento e autorização da assembleia de condóminos, o condomínio não fica dispensado do pagamento dos honorários fixados por ajuste prévio, uma vez que, por força do disposto no art. 1178.º do CC, sempre será de aplicar a esta situação o regime dos efeitos da representação previstos no art. 258.º, do mesmo código, nos termos do qual o negócio realizado pelo representante em nome do representado, nos limites dos poderes que lhe competem, produz os efeitos na esfera jurídica deste último.

IX - Só assim não será quando ocorra abuso de representação, oponível a terceiros e suscetível de gerar a ineficácia do negócio, nos termos do art. 269.º do CC, para o que o réu condomínio teria de alegar e provar que os autores conheciam ou deviam conhecer que a sociedade administradora

estava a exceder os poderes que lhe havia conferido ao celebrar o negócio jurídico.

X - Não o tendo feito e admitindo o EOA, como decorrência do princípio da autonomia privada e do primado da liberdade contemplado no art. 405.º do CC, a fixação prévia do montante de honorários, antecipadamente determinado pelas partes numa percentagem do valor da causa, impõe-se respeitar o valor acordado quanto aos honorários.

Texto Integral

ACORDAM NO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2ª SECÇÃO CÍVEL

I. Relatório

1. AlgarveLaw, FC CG & Associados, SP RL e AA instauraram a presente ação contra o Condomínio do Clube - Bloco ..., relativo ao prédio urbano sito na Avenida, ..., pedindo a condenação do réu no pagamento da quantia de 109.022,33€ (€6.132,70 relativos a avenças mensais do ano de 2017 + €82.503,34 relativos a honorários atinentes à propositura e acompanhamento de ações judiciais + €20.386,29 de IVA), acrescida de juros contados desde o dia 7 de agosto de 2019 calculados à taxa legal aplicável às dívidas comerciais, devida a título de honorários de trabalho como mandatários judiciais.

Alegaram, para tanto em síntese, que celebraram com o réu um contrato escrito mediante o qual, para além de uma avença fixa pelos serviços de advocacia prestados, receberiam ainda um montante equivalente a 25% do valor de cada um dos processos de cobrança de dívidas ao condomínio que, por si intentados, entrassem em juízo entre 2013 e 2019, data em que o condomínio fez cessar a prestação de serviços.

2. O réu contestou, sustentando, no essencial, que o acordo relativo à contratação dos autores não vincula o condomínio, uma vez que não foi discutido nem aprovado ou ratificado em assembleia de condóminos; que a cláusula 3.ª do referido acordo, respeitante ao ajuste prévio de honorários, é desproporcionada e gravosa para o condomínio, tendo em conta a natureza dos serviços a prestar e as suas graves repercussões nos respetivos encargos e que o critério usado pelos autores, na fixação dos respetivos honorários, reflete um desequilíbrio nas prestações dos outorgantes, gerador de uma excessiva onerosidade para o condomínio que viola o estatuído no EOA e da praxis sobre esta matéria.

Alegou ainda encontrar-se pago tudo o que é devido e invocou a prescrição dos créditos dos autores, nos termos do art. 317.º, al. c) do CC, argumentando não serem devidos juros comerciais, já que o condomínio não é uma pessoa coletiva nem tem personalidade jurídica.

E, sustentando ter sido paga indevidamente aos autores a quantia de €65.219,82, deduziu reconvenção, pedindo que estes sejam condenados a restituir aquela quantia bem como a prestar contas sobre o destino dos montantes que lhe foram entregues no âmbito dos processos que fazem referência na petição inicial.

3. Ao autores respondeu à matéria das exceções e impugnaram a factualidade em que se alicerça o pedido reconvenicional.

4. Realizada audiência de julgamento, em 10.02.2021 foi proferida sentença que julgou a ação parcialmente procedente, condenando o réu a pagar aos autores a quantia de € 26.309,16. Mais julgou a reconvenção improcedente, absolvendo os autores do pedido reconvenicional.

5. Inconformados com esta decisão, dela apelaram os autores e o réu para o Tribunal da Relação que, por acórdão proferido em 21.06.2021, julgou totalmente procedente o recurso interposto pelos autores e parcialmente procedente do recurso interposto pelo réu e, em consequência, revogou, em parte, a decisão recorrida, alterando o n.º 198 do rol dos factos provados e condenando o réu a pagar aos autores a quantia de € 88.636,04, acrescida de

IVA à taxa legal e de juros de mora, à taxa legal prevista para os juros civis, vencidos desde o dia 7 de agosto de 2019 até integral pagamento, e confirmou a decisão recorrida relativamente ao pedido formulado pelo réu contra os autores.

6. Inconformado, de novo, com esta decisão o réu dela interpôs recurso de revista para o Supremo Tribunal de Justiça, terminando as suas alegações com as seguintes conclusões que se transcrevem:

«I - Pelo Venerando Tribunal da Relação foi julgado conceder total procedência ao recurso interposto pelos AA, revogando a decisão recorrida e condenando o R a pagar aos AA a quantia de €88.636,04 (oitenta e oito mil seiscientos e trinta e seis euros e quatro cêntimos), acrescida de IVA à taxa legal e de juros de mora, à taxa legal prevista para os juros civis, vencidos desde o dia 7 de agosto de 2019 até integral pagamento. O R não se conforma com o duto acórdão na parte em que revoga a sentença de 1.ª instância e condenou ao pagamento aos AA da quantia de € 88.636,04 e por isso vem dela apresentar recurso.

II - Na sequência do recurso dos AA, o Tribunal da Relação decidiu revogar, em parte, a decisão recorrida, alterando-se o n.º 198 do rol dos factos provados, condenando-se o R a pagar aos AA a quantia de € 88.636,04 (oitenta e oito mil seiscientos e trinta e seis euros e quatro cêntimos) acrescida de IVA à taxa legal e de juros de mora, à taxa legal prevista para os juros civis, vencidos desde o dia 7 de agosto de 2019 até integral pagamento.

III - Os factos a que se referem os pontos 170 e 198 nada têm a ver com o acordo assinado pela “G..., Lda.”, que simultaneamente administrou e explorou turisticamente o prédio em 2013, através do qual os AA foram incumbidos por esta sociedade “de cobrar judicialmente os créditos que possuem sobre os condóminos dos prédios acima referidos” mediante o pagamento de “ 25% do valor das ações judiciais necessárias à cobrança dos débitos dos condóminos relativos aos consumos de água, da energia elétrica, das quotas de condomínio, e das multas devidas pelo atraso nos pagamentos.”

IV - Aqueles factos têm a ver tão somente com a avença mensal que os AA auferiam por prestar serviços jurídicos ao condomínio R, tendo inclusive o Tribunal da Relação, entendido quanto ao ponto 170 dos factos provados que o valor em dívida a que se refere ao que consta do art. 166.º da p.i., não impondo nenhum reparo ao teor de tal segmento da sentença, sendo a este

respeito a dívida de € 6.132,70 e não de € 8.867,30.

V - Por essa razão não se alcança como pode o Tribunal da Relação ..., por referência àqueles pontos dos factos provados, chegar à conclusão constante no segmento decisório de condenar o R a pagar aos AA a quantia de € 88.636,04, e, por não ter correspondência com factos vertidos nos pontos 170 e 198, deve ser revogada a decisão proferida pelo Tribunal da Relação ... que condenou o R a pagar aos AA a quantia de € 88.636,04, por referência ao alterado ponto 198 do rol dos factos provados.

VI - Já no que diz respeito ao acordo que terá sido firmado pela sociedade "G..., Lda.", por si e em representação do condomínio R, no qual se estabeleceu o pagamento de "25% do valor das ações judiciais necessárias à cobrança dos débitos dos condóminos relativos aos consumos de água, da energia elétrica, das quotas de condomínio, e das multas devidas pelo atraso nos pagamentos.", cumpre desde logo esclarecer que no ponto 180 dos factos provados ficou demonstrado que "este documento nunca foi discutido, aprovado ou do mesmo dado conhecimento nas assembleias de condóminos, nem ratificado em assembleia de condóminos, nem na altura em que a "G....., Lda." explorava e administrava o empreendimento, nem na altura em que foi administrado pela "V....., Lda.", nem na altura em que foi administrado pela sociedade "Q....., Lda.", nem tão-pouco do referido documento ou das obrigações dele constantes foi dado conhecimento aos condóminos.". Do mesmo modo, consta no ponto 181 "também nenhuma das administrações que se seguiram à "G....., Lda." submeteram o referido acordo à discussão, aprovação ou ratificação da assembleia de condóminos."

VII - O tribunal de 1.^a instância entendeu que no caso concreto dos presentes autos, o referido acordo representa em assunto de especial importância para a vida do condomínio, que o administrador devia submeter à aprovação da assembleia a perspetiva de tomada de decisões, mormente quando estas são suscetíveis de gerar encargos (e encargos avultados) para o condomínio, posto que, a concretizar-se o pagamento aos autores de 25% dos montantes dos processos entrados em juízo, o condomínio assumiria um encargo elevado, o qual ultrapassa os €100.000,00, com um impacto razoável em termos do equilíbrio entre despesas e receitas do condomínio.

VIII - Concluindo que tal acordo celebrado pela administração do condomínio, não tendo ocorrido essa sujeição a deliberação, a vontade do condomínio não foi perfeitamente expressa e como tal não tem a virtualidade de vincular o condomínio, pois o sujeito sobre quem recai a obrigação [de contratar] é o

condomínio, através da assembleia de condóminos, carecendo a decisão de proceder à celebração desse acordo e correspondente gasto de aprovação do coletivo dos condóminos, o que não ocorreu.

IX - Não se vislumbra qualquer razão para divergir da orientação preconizada pelo tribunal de 1.^a instância, a qual se encontra perfeitamente sustentada nas normas legais que regem a propriedade horizontal, e sustentada na melhor doutrina sobre esta matéria, para a qual, com a devida vénia, não podemos deixar de remeter, nomeadamente para Moitinho de Almeida (“A Propriedade Horizontal”, 1996, p. 79) quando escreve, citando Giuseppe Branca, que a assembleia é o órgão supremo do condomínio. É a própria voz deste último e forma a sua vontade com reflexos para o exterior, bem como Pires de Lima e Antunes Varela (“Código Civil Anotado, vol. III, segunda edição, 1987, p. 453), referem que o administrador é o órgão executivo do grupo de condóminos constituído em torno da propriedade horizontal.

X - Com efeito, sem embargo de o administrador ter algumas competências que lhe permitem agir sem estar autorizado pela assembleia, de um modo geral cabe-lhe executar aquilo que a assembleia de condóminos tiver decidido. Como se refere na douta sentença, dentro da sua esfera de poderes o administrador está subordinado às deliberações que a Assembleia tome sobre a gestão dos bens comuns - deliberações que, de resto, lhe compete executar. No mesmo sentido, Carvalho Martins (“Lições de Direitos Reais”, terceira edição, 2001, p. 371), refere que a assembleia é o órgão deliberativo e máximo do condomínio, cabendo ao administrador executar as suas deliberações.

XI - Não se pode aceitar, como parece preconizar o TR....., que a administração de condomínio ao abrigo do artigo 1436.º fique com carta branca para celebrar os acordos que entender, quando a administração de condomínio está a gerir fundos alheios que pertencem ao condomínio, e não dinheiros próprios.

XII - A tese defendida pelo Tribunal da Relação que o poder administrativo do administrador de condomínio não é uma mera e plana execução das deliberações aprovadas pela assembleia ou do regulamento condominial, mas atividade que concretiza e traduz o desenvolvimento de um certo poder discricionário não encontra apoio jurisprudencial e doutrinário, nem se coaduna com o regime jurídico da propriedade horizontal que claramente aponta para a assembleia como primeiro e órgão supremo na administração do condomínio em particular para os assuntos de especial relevância para o condomínio, como é o caso do acordo em causa que gera avultados encargos para o condomínio, desde logo como um corolário do princípio da boa-fé entre as

partes, permitindo aos condóminos conhecer o teor daquele acordo e assumir a obrigação do seu cumprimento, pois não é sobre o administrador que recaí os encargos gerados por aquele acordo, mas sobre os condóminos.

XIII - Um acordo desta natureza e com este impacto nas contas do condomínio não podia ter sido celebrado à revelia da assembleia e dos condóminos e de uma forma completamente oculta (só com a petição inicial deste processo se tomou conhecimento da sua existência). A combinação e o segredo mantido pelos AA e a sociedade para a qual prestava também serviços jurídicos relativamente a este acordo constituí um verdadeiro atentado dos mais elementares princípios de direito, implicando que os condóminos que formam o condomínio fiquem vinculados a um acordo, que se traduz ter de suportar o valor pedido pelos AA, no qual não tiveram qualquer participação ou ratificaram, nem sequer tiveram conhecimento. E não de diga que os AA eram uns meros terceiros. Os AA, através do Dr. AA, sempre estiveram presentes nas assembleias de condóminos e inclusive assinou as respetivas atas.

XIV - Por outro lado, argumenta-se também no acórdão recorrido e aqui em crise que no caso em apreço, embora o acordo não tenha submetido à discussão e aprovação da assembleia, a deliberação de aprovar a cobrança das dívidas, nomeadamente através da propositura de ações judiciais para o efeito, constando dos orçamentos aprovados verbas destinadas a garantir o pagamento de despesas com taxas de justiça e honorários de advogados, como que supre a ausência da aprovação desse acordo pela assembleia de condóminos.

XV - Também nesta parte não se pode concordar com os argumentos aduzidos, na medida em que não têm qualquer correspondência com a realidade apurada, bem pelo contrário.

XVI - O n.º 1 do artigo 1430.º do Cód. Civil estabelece que a administração das partes comuns do edifício compete à assembleia dos condóminos e a um administrador e, nos termos do n.º 1 do artigo 1431.º do Cód. Civil, a assembleia reúne-se na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano. A assembleia de condóminos é quem dispõe de poderes para aprovar e decidir os atos de administração, competindo ao administrador executar as deliberações da assembleia.

XVII - Isto significa que não é pelo facto de a assembleia deliberar a cobrança de dívidas aos condóminos que o administrador poderá desrespeitar a

deliberação que aprova o orçamento onde está a dotação orçamental para esse efeito. Ou seja, o valor e os meios que o administrador pode dispor para executar essa deliberação, onde encontra a sua cobertura orçamental para a despesa relacionada com essa deliberação, estão expressamente fixados nos orçamentos aprovados pela assembleia.

XVIII - Tendo em conta que o valor destinado a contencioso que foi aprovado por cada ano é de € 25.000,00 e o valor da avença dos autores é € 1.537,50 por mês, com IVA incluído, atingindo desde logo o valor anual de € 18.450,00, os restantes € 6.550,00 destinando-se às restantes despesas jurídicas, como as taxas de justiça, honorários e despesas com Agente de Execução, e outras despesas e encargos relacionados com os processos (por exemplos, deslocações, estadias, etc.) constata-se afinal que as deliberações da assembleia que aprovaram os respetivos orçamentos anuais circunscreveram quais os valores que o administrador podia dispor para esse efeito, não lhe sendo conseqüente permitido celebrar qualquer acordo nos termos em que o fez. No fundo, o que vem defendido pelo Tribunal da Relação é claramente contraditado e desmentido pelos factos provados e pela simples aritmética.

XIX - Posto isto, não pode deixar de se entender que o acordo referido celebrado à revelia dos condóminos é desproporcional, vai muito para além do valor que foi deliberado para o efeito, e representa um pesado encargo para o condomínio, como se pode constatar pelo valor que agora está a ser exigido por comparação ao seu orçamento anual. Ainda para mais tratando-se de processos executivos, que reveste uma tramitação processual relativamente simples, nos quais na sua maioria não terá sido deduzida oposição ou embargos de execução (aliás a sua grande maioria, limitando-se os autores a dar entrada do requerimento executivo idêntico para todos os processos), e alguns deles ainda se encontram pendentes - cf. ponto 196.º dos factos provados - não podem os autores beneficiar de uma remuneração por trabalho que não fizeram.

XX - Ainda sobre esta matéria ficou a constar no acórdão recorrido que "Ainda que se considerasse que a administração do condomínio, ao acordar com os AA o pagamento de honorários à razão de 25% pelo valor de cada ação, excedeu os poderes que legalmente lhe cabiam e lhe tinham sido reforçados pela assembleia, que a intimou à propositura de ações para cobrança das contribuições em dívida pelos condóminos, certo é que ainda assim o R resultaria vinculado ao contrato perante os AA.

Ora vejamos.

A administração do condomínio estava a cargo de sociedade, terceiro em face do condomínio, a quem a assembleia tinha incumbido tal tarefa, conforme prevê o art. 1435.º/4 do CC. A relação da administradora com o condomínio rege-se pelas normas que regulam o mandato, com as necessárias adaptações, por força do disposto no art. 1156.º do CC. Por via do estatuído no art. 1178.º do CC, tem aplicação o regime inserto no art. 258.º e ss do CC.

Ora, o art. 258.º do CC determina que o negócio jurídico realizado pelo representante em nome do representado, nos limites dos poderes que lhe competem, produz os efeitos na esfera jurídica do último.

Ocorre abuso de representação se o representante atua, formalmente, no âmbito dos poderes em que se encontra investido, mas extravasa o âmbito que a sua função realmente comporta. Defrontam-se, então, duas ordens de interesses: os do representado, que se vê ligado a um negócio jurídico que não quis e para o qual não conferiu poderes ao seu representante; os do terceiro que contratou com o representante. Relativamente ao representado, ou seja, no campo das relações internas, o negócio celebrado é ineficaz a não ser que aquele o ratifique (art. 268.º do CC). Quanto ao terceiro, isto é, no domínio das relações externas, a ineficácia do negócio só opera, em regra, se o terceiro conhecer ou dever conhecer o abuso de representação (art. 269.º do CC).

Para que o abuso de representação seja oponível ao terceiro e suscetível de gerar a ineficácia do negócio terá o representado de alegar e provar que aquele terceiro conhecia ou devia conhecer que o representante estava a exceder os poderes que lhe havia conferido ao celebrar o negócio jurídico.

No caso em apreço não está assente que os AA conhecessem ou devessem conhecer a eventual falta de poderes da administradora do condomínio para celebrar o contrato prevendo a remuneração de 25% do valor de cada ação intentada. Por conseguinte, ainda que se entendesse que a administradora excedeu os poderes inerentes à sua função ao outorgar o contrato com os AA, ainda assim, o abuso de representação não se repercutiria na eficácia desse contrato.”

XXI - Mais uma vez os factos dados como provados revelam de forma clara que aquilo que vem vertido na parte final deste segmento do acórdão não tem correspondência com a realidade. Há um claro desfasamento entre aquilo que consta nesta parte do acórdão com os factos que foram dados como provados, os quais não foram postos em crise no recurso dos AA.

XXII - De facto, como resulta dos factos provado nos pontos os AA estiveram presentes em todas as assembleias. No ponto 177 foi dado como provado que “o autor Dr. AA esteve presente nas assembleias de condóminos, integrando a mesada assembleia.” e no ponto 182 dos factos provados ficou provado que “já na assembleia de condóminos que se realizou em 09-03-2009, quando o empreendimento era administrado pela sociedade “I....., S.A.”, o Dr. AA integrou a mesa da assembleia na qualidade de advogado”, tendo também ficado consignado, no ponto 183, que “pelo menos desde então e de forma continua o Dr. AA prestou serviços às entidades que exploravam o empreendimento.”

XXIII - Posto isto, os AA estiveram sempre presentes nas assembleias de condóminos e por isso têm perfeito conhecimento que o acordo que agora pretendem fazer valer em juízo nunca foi discutido e aprovado em nenhuma assembleia de condóminos.

XXIV - Por si só a constatação destes factos e seguindo de perto a orientação preconizada no próprio acórdão quanto à ineficácia do acordo, resulta desde logo manifesto que houve abuso de representação que é suscetível de gerar ineficácia do referido acordo por ser do perfeito conhecimento dos AA.

XXV - Com efeito, vários fatores que estão evidenciados nos autos que corroboram e militam no sentido de se afirmar que os AA tinham conhecimento da falta de poderes de representação do administrador de condomínio para celebrar aquele acordo, bem como houve mesmo um conluio entre ambas as partes para que o mesmo não fosse submetido e apreciado pela assembleia de condóminos e mesmo permanecesse completamente oculto de todos os condóminos.

XXVI - Note-se que nos termos do acordo o valor a pagar não se reporta a uma success fee, mas independente do resultado do processo, quer o condomínio ganhe ou perca, para além das despesas, o condomínio ainda tem de suportar um valor correspondente a 25% do valor do processo, permitindo a instauração de processos executivos sem qualquer sentido ou sem fundamento, como aconteceu em alguns casos, visando unicamente aumentar o valor a reivindicar no âmbito do referido acordo. Repare-se que da forma como este processo foi instaurado, não deixa até de ser estranho que só agora os autores se tenham lembrado que o condomínio lhes devia dinheiro e que no longínquo ano de 2013 teria assinado o acordo que juntaram agora aos autos.

XXVII - Outro sinal revelador do conluio entre os autores e a empresa que explorava e administrava o prédio é o facto de apesar desse acordo ter sido também outorgado pela então empresa exploradora do prédio, ela nunca foi demandada ou chamada pelos AA e agora apenas vêm exigir a totalidade dos 25% ao condomínio R. Não se pode deixar de se ter em conta as circunstâncias em que os AA exerceram as suas funções neste condomínio e que constam nos pontos 182 e seguintes dos factos provados, sobretudo que as verbas a recuperar se destinavam à empresa (entidade externa ao condomínio) que terá firmado o acordo com os autores completamente à revelia da assembleia de condóminos.

XXVIII - Para além disso, no caso concreto a deliberação que determina a cobrança das dívidas dos condóminos é acompanhada da deliberação que fixa o orçamento do condomínio no qual consta um valor específico e expresso para as despesas relacionadas com essa matéria que não contemplavam o pagamento de 25% do valor dos processos aos AA.

XXIX - Os AA tinham perfeito conhecimento que tal acordo nunca foi submetido à assembleia por terem estado sempre presentes nas assembleias de condóminos, terem presidido às mesmas e terem colaborado ativamente na sua realização, assinando inclusive as respetivas atas, e por os AA desempenharem as funções de juristas com conhecimentos técnicos e específicos sobre matérias jurídicas, não se tratando propriamente de leigo, e que como tal tinha a possibilidade, podia e devia ter assegurado que estava reunidas todas as condições legais para o efeito, nomeadamente a aprovação em assembleia.

XXX - Ainda sobre este aspeto, ficou provado no ponto 178 dos factos provados que “O autor representou, como mandatário judicial, a sociedade “G...., Lda.”, a sociedade “V...., Lda.”, a sociedade “Q...., Lda.” E a sociedade “Y.....S.A.”. Ora, os AA não só tratavam dos assuntos jurídicos do condomínio, como prestavam serviços jurídicos à sociedade “G...., Lda.”, que celebrou com os AA o referido acordo, e a todas as sociedades que administraram o prédio.

XXXI - Por essa razão não se compreende, nem se pode aceitar a conclusão extraída pelo TR..... que “no caso em apreço não está assente que os AA conhecessem ou devessem conhecer a eventual falta de poderes da administradora do condomínio para celebrar o contrato prevendo a remuneração de 25% do valor de cada ação intentada.”, sendo que resulta à abundância que os AA conheciam a falta de poderes da administração para celebrar aquele acordo, pois estiveram em todas as assembleias e eram os

próprios AA que prestavam o aconselhamento jurídico à sociedade subscritora do acordo e ao próprio condomínio.

XXXII - Em última análise, o comportamento dos AA traduz-se num venire contra factum proprium, constituindo a situação em apreço nos presentes autos um caso paradigmático e evidente de aplicação do disposto no n.º 1 do artigo 268.º e 269.º, ambos do Cód. Civil, que determina que o acordo celebrado entre os AA e a sociedade “G..., Lda.”, seja ineficaz em relação ao R por os AA conhecerem o abuso de representação, e, por conseguinte, deve o R ser absolvido do pedido.

XXXIII - Por último, e sem prejuízo do supra alegado, caso se entenda de modo distinto, o que apenas se concebe por mero dever patrocínio, outra questão que se levanta é, independentemente de o acordo ser ou não eficaz, ele apenas se reporta, como resulta do seu próprio teor literal quando refere expressamente “os créditos que possuem”, a dívidas anteriores a 9 de setembro de 2013, data que foi assinado o acordo.

XXXIV - No domínio da interpretação do acordo em causa há que recorrer aos seus termos e à sua letra, às circunstâncias que o precederam e são contemporâneas deste, bem como a finalidade prática visada pelas partes e os interesse que estão em jogo. Relativamente a esta matéria, importa chamar à colação os seguintes factos dados como provados nos pontos 184 a 192 de onde decorre que o referido acordo não se destinou a prosseguir interesses do condomínio, porquanto aquela sociedade “G..., Lda.”, enquanto exploradora turística do imóvel, considerava aqueles créditos como seus, como decorre do facto de ter interposto várias injunções em seu nome a reclamar esses créditos (cf. ponto 189 dos factos provados).

XXXV - Dos factos dados provados, resulta também claro que os créditos a que se reportavam o dito acordo já existiam na data em que foi firmado o acordo e daí o tempo verbal nele usado “possuem”.

XXXVI - Assim, no caso de se entender que o referido é eficaz quanto ao condomínio R, não restam dúvidas que o referido acordo se reporta apenas aos créditos que os outorgantes possuíam na data em que o mesmo foi celebrado (setembro de 2013), ou seja, devem ser desde logo excluídos os valores referentes aos processos de 2017 a 2019 e só os processos a que se reporta o artigo 7.º a 70.º da PI, correspondente aos pontos 4 a 72 dos factos dados como provados, é podem ser enquadrados nesse acordo, cujo valor total é de € 19.825,22.

XXXVII - Em conclusão, o acordo celebrado entre os AA e o R por intermédio da sociedade “G..., Lda.” não vincula o condomínio por não ter sido aprovado pela assembleia de condóminos e ser ineficaz em relação ao condomínio por ter sido celebrado em manifesto abuso de representação, operando em relação aos AA por ser do seu perfeito conhecimento, nos termos do disposto no artigo 269.º do Cód. Civil, devendo ser revogado o acórdão do Tribunal da Relação ... que condena o R a pagar aos AA a quantia de € 88.636,04.»

9. Os autores responderam, pugnando pela manutenção do acórdão recorrido.

10. Após os vistos, cumpre apreciar e decidir.

II. Delimitação do objeto do recurso

Como é sabido, o objeto do recurso determina-se pelas conclusões da alegação dos recorrentes, nos termos dos artigos 635.º, n.º 3 a 5, 639.º, n.º 1, do C. P. Civil, só se devendo tomar conhecimento das questões que tenham sido suscitadas nas alegações e levadas às conclusões, a não ser que ocorra questão de apreciação oficiosa^[1].

Assim, a esta luz, as questões suscitadas consistem em decidir:

1ª- da ineficácia do contrato celebrado entre a “G..., Lda”, em representação do condomínio, e os autores, por falta de ratificação da assembleia de condóminos e/ou por excesso/abuso de representação por parte da “G..., Lda”;

2ª- se a atuação dos autores integra abuso de direito na modalidade de venire contra factum proprium.

III. Fundamentação

3.1. Fundamentação de facto

Factos provados

1 - A autora AlgarveLaw, FC CG & Associados SP RL, é uma sociedade profissional de advogados, e o autor AA é advogado e sócio desta sociedade civil (resposta ao artº 1º da p.i.).

2 - No âmbito do desempenho do objeto social da sociedade autora e do desempenho da profissão do autor seu sócio, foram prestados serviços de advocacia ao condomínio réu, que é composto por 316 frações autónomas destinadas ao comércio, indústria hoteleira (restaurantes e bares) e habitação, os quais consistiram, nomeadamente:

a) No aconselhamento jurídico permanente à administração do condomínio, que para este efeito contactava o advogado autor ou outros advogados da sociedade, diretamente ou através dos seus funcionários;

b) E na propositura de ações judiciais para cobrança das dívidas dos condóminos relativas a quotas de condomínio, a consumos de água e de eletricidade e a gastos com obras de melhoramento do imóvel e das respetivas redes de eletricidade e de água (resposta aos artºs 2º e 3º da p.i.).

3 - A colaboração com o condomínio réu começou no ano de 2013 e no dia 9 de setembro desse ano foi decidido fixar o valor da retribuição dos serviços jurídicos que os autores prestavam, por uma avença mensal, que nessa mesma data já se encontrava fixada em 1.250,00€, acrescida de uma quantia

equivalente a 25% do valor das ações judiciais necessárias à cobranças das dívidas dos condóminos, tendo sido elaborado o acordo junto como documento n.º 1 da p.i., sendo que, nomeadamente, na cláusula 2ª do acordo se refere expressamente: “cobrar judicialmente os créditos que possuem sobre os condóminos” (resposta aos artºs 4º a 6º da p.i. e 36º a 40º da contestação).

4 - Por instruções expressas que recebeu da administração do condomínio réu e com fundamento nos elementos que recebeu dessa mesma administração, o advogado autor propôs no final do ano de 2013 e no ano de 2014 as ações executivas a seguir referidas (resposta ao artº 7 da p.i.).

5 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 135.14....., com o valor de 2 266,38€, cujos honorários foram fixados em 566,60€ (resposta ao artº 8º da p.i.).

6 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 321.14....., com o valor de 2 034,02€, cujos honorários foram fixados em 508,51€ (resposta ao artº 9º da p.i.).

7 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 322.14....., com o valor de 1 814,06€, cujos honorários foram fixados em 453,52€ (resposta ao artº 10º da p.i.).

8 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 323.14....., com o valor de 3 287,28€, cujos honorários foram fixados em 821,82€ (resposta ao artº 11º da p.i.).

9 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 38.14....., com o valor de 2 266,38€, cujos honorários foram fixados em 566,60€ (resposta ao artº 12º da p.i.).

10 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 53.14....., com o valor de 2 710,55€, cujos honorários foram fixados em 677,64€ (resposta ao artº 13º da p.i.).

11 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 284.14....., com o valor de 1 060,44€, cujos honorários foram fixados em 265,11€ (resposta ao artº 14º da p.i.).

12 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 324.14....., com o valor de 584,19€, cujos honorários foram fixados em 146,05€ (resposta ao artº 15º da p.i.).

13 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 1068.14....., com o valor de 6 161,01€, cujos honorários foram fixados em 1 540,25€ (resposta ao artº 16º da p.i.).

14 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 414.14....., com o valor de 2 431,43€, cujos honorários foram fixados em 607,86€ (resposta ao artº 17º da p.i.).

15 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 114.14....., com o valor de 3 320,84€, cujos honorários foram fixados em 830,21€ (resposta ao artº 18º da p.i.).

16 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 465.14....., com o valor de 1 194,98€ cujos honorários foram fixados em 298,75€ (resposta ao artº 19º da p.i.).

17 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 434.14....., com o valor de 6 161,01€, cujos honorários foram fixados em 1 540,25€ (resposta ao artº 20º da p.i.).

18 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 32.14....., com o valor de 8 792,24€, cujos honorários foram fixados em 2 198,06€ (resposta ao artº 21º da p.i.).

19 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 417.14....., com o valor de 2 161,05€, cujos honorários foram fixados em 540,26€ (resposta ao artº 22º da p.i.).

20 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 199.14....., com o valor de 2 510,61€, cujos honorários foram fixados em 627,65€ (resposta ao artº 23º da p.i.).

21 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 418.14....., com o valor de 1 361,73€, cujos honorários foram fixados em 340,43€ (resposta ao artº 24º da p.i.).

22 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 881.14....., com o valor de 2 275,08€, cujos honorários foram fixados em 568,77€ (resposta ao artº 25º da p.i.).

23 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 424.14....., com o valor de 1 330,77€, cujos honorários foram fixados em 332,69€ (resposta ao artº 26º da p.i.).

24 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 325.14....., com o valor de 2 273,69€, cujos honorários foram fixados em 568,42€ (resposta ao artº 27º da p.i.).

25 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 425.14....., com o valor de 904,65€, cujos honorários foram fixados em 226,16€ (resposta ao artº 28º da p.i.).

26 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 426.14....., com o valor de 1 595,81€, cujos honorários foram fixados em 398,95€ (resposta ao artº 29º da p.i.).

27 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 427.14....., com o valor de 904,65€, cujos honorários foram fixados em 226,16€ (resposta ao artº 30º da p.i.).

28 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 428/14...., com o valor de 1 946,63€, cujos honorários foram fixados em 486,66€ (resposta ao artº 31º da p.i.)

29 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 348.14....., com o valor de 1 421,37€, cujos honorários foram fixados em 355,34€ (resposta ao artº 32º da p.i.).

40 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 429.14....., com o valor de 1 488,75€, cujos honorários foram fixados em 372,19€ (resposta ao artº 33º da p.i.).

41 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 432.14....., com o valor de 2 017,04€, cujos honorários foram fixados em 504,26€ (resposta ao artº 34º da p.i.).

42 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 430.14....., com o valor de 2 136,21€, cujos honorários foram fixados em 534,05€ (resposta ao artº 35º da p.i.).

43 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 69.14....., com o valor de 1 042,44€, cujos honorários foram fixados em 260,61€ (resposta ao artº 36º da p.i.).

44 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 50.14....., com o valor de 5 142,51€ cujos honorários foram fixados em 1 285,63€ (resposta ao artº 37º da p.i.).

45 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 440.14....., com o valor de 10 187,50€, cujos honorários foram fixados em 2 546,88€ (resposta ao artº 38º da p.i.).

46 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 441.14....., com o valor de 497,36€, cujos honorários foram fixados em 374,34€ (resposta ao artº 39º da p.i.).

47 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 433.14....., com o valor de 6 161,01€, cujos honorários foram fixados em 1 540,25€ (resposta ao artº 40º da p.i.).

48 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 444.14....., com o valor de 3 458,63€, cujos honorários foram fixados em 864,66€ (resposta ao artº 41º da p.i.).

49 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 443.14....., com o valor de 2 509,74€, cujos honorários foram fixados em 627,44€ (resposta ao artº 42º da p.i.).

50 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 446.14....., com o valor de 009,986, cujos honorários foram fixados em 252,506 (resposta ao artº 43º da p.i.).

51 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 445.14....., com o valor de 243,986, cujos honorários foram fixados em 61,006 (resposta ao artº 44º da p.i.).

52 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 196.14....., com o valor de 3 171,786, cujos honorários foram fixados em 792,956 (resposta ao artº 45º da p.i.).

53 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 115.14....., com o valor de 5 142,516 , cujos honorários foram fixados em 1 285,636 (resposta ao artº 46º da p.i.).

54 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 447.14....., com o valor de 4 411,116, cujos honorários foram fixados em 1 102,786 (resposta ao artº 47º da p.i.).

55 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 286.14....., com o valor de 3 320,396, cujos honorários foram fixados em 830,106 (resposta ao artº 48º da p.i.).

56 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 448.14....., com o valor de 1 260,026, cujos honorários foram fixados em 315,016 (resposta ao artº 49º da p.i.).

57 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 452.14....., com o valor de 867,736, cujos honorários foram fixados em 466,936 (resposta ao artº 50º da p.i.).

58 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 581.14....., com o valor de 2 628,156, cujos honorários foram fixados em 657,046 (resposta ao artº 51º da p.i.).

59 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 13.14....., com o valor de 5 034,786 cujos honorários foram fixados em 1.258,706 (resposta ao artº 52º da p.i.).

60 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 450.14....., com o valor de 2 977,786, cujos honorários foram fixados em 744,456 (resposta ao artº 53º da p.i.).

61 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 451.14....., com o valor de 1 814,066, cujos honorários foram fixados em 453,526 (resposta ao artº 54º da p.i.).

62 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 132.14....., com o valor de 3 231,186, cujos honorários foram fixados em 807,806 e para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 116.14....., com o valor de 5 906,396, cujos honorários foram fixados em 1 476,606 (resposta ao artº 55º da p.i.).

63 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 123.14....., com o valor de 3 091,506 cujos honorários foram fixados em 772,886 (resposta ao artº 56º da p.i.).

64 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 153.14....., com o valor de 5 142,516 cujos honorários foram fixados em 1 285,636 (resposta ao artº 57º da p.i.).

65 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 128.14....., com o valor de 5 142,516, cujos honorários foram fixados em 1 285,636 (resposta ao artº 58º da p.i.).

66 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 222.14....., com o valor de 3 458,886, cujos honorários foram fixados em 864,726 (resposta ao artº 59º da p.i.).

67 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 432.14....., com o valor de 904,65€, cujos honorários foram fixados em 226,16€ (resposta ao artº 60º da p.i.).

68 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 426.14....., com o valor de 1 595,81€, cujos honorários foram fixados em 398,95€ (resposta ao artº 61º da p.i.).

69 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 138.14....., com o valor de 435,03€, cujos honorários foram fixados em 108,76€ (resposta ao artº 62º da p.i.).

70 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 211.14....., com o valor de 2 510,70€, cujos honorários foram fixados em 627,68€ (resposta ao artº 63º da p.i.).

71 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 415.14....., com o valor de 3 623,72€, cujos honorários foram fixados em 905,93€ (resposta ao artº 64º da p.i.).

72 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 416.14....., com o valor de 2 161,05€, cujos honorários foram fixados em 540,26€ (resposta ao artº 65º da p.i.).

73 - No âmbito das ações que se referiram, o advogado autor, nos termos convencionados com o condomínio réu, recebeu e reteve para pagamento de honorários a quantia de 29.416,96€ (resposta aos artºs 67º da p.i., 108º da contestação e 23º da réplica).

74 - Esta quantia teve proveniência nos pagamentos dos executados nas ações que se seguem:

Processo 324/14...., relativo ao apartamento ... - 706,09€

Processo 1068/14...., relativo ao apartamento ...- 4 389,67€

Processo 434,14....., relativo ao apartamento ...- 4 496,66€

Processo 417/14...., relativo ao apartamento ... - 726,60€

Processo 427/14...., relativo ao apartamento ... - 724,756€

Processo 420/14...., relativo ao apartamento ... -722,706

Processo 432/14...., relativo ao apartamento ...-2 181,73€

Processo 441/14...., relativo ao apartamento ... -1 117,846

Processo 446/14...., relativo ao apartamento ...- 945,926

Processo 445/14...., relativo ao apartamento ... - 282,296

Processo 286/14...., relativo ao apartamento ...- 4018,386

Processo 13/14...., relativo ao apartamento ...- 5855,336

Processo 153/14...., relativo ao apartamento ... - 3 248,096 (resposta aos artºs 68º da p.i., 108º da contestação e 23º da réplica).

75 - Desta quantia de 29.416,966, o montante de 22.299,346 foi utilizado pelos AA. no pagamento de honorários relativos às ações referidas nos artigos anteriores; a quantia de 5.128,856 foi utilizada no pagamento do IVA que acrescia ao valor de tais honorários; o montante de 1.616,076 foi usado no pagamento parcial de avenças mensais do ano de 2015 e 2016 e o valor de 371,706 foi utilizado para pagar o respetivo IVA (resposta aos artºs 69º da p.i. e 105º da contestação).

76 - Por instruções que recebeu expressamente da administração do condomínio réu, e com fundamento nos elementos que recebeu dessa mesma administração, o advogado autor nos anos de 2018 e 2019, para cobrança de dívidas dos condóminos constituídas até ao final do ano de 2017, propôs as seguintes ações executivas que se seguem (resposta ao artº 71º da p.i.).

77 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 14531.18....., com o valor de 1 702,50 6, cujos honorários foram fixados em 425,636 (resposta ao artº 72º da p.i.).

78 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 2886.18....., com o valor de 5112,86 6, cujos honorários foram fixados em 1278,226 (resposta ao artº 73º da p.i.).

79 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 2637.18....., com o valor de 3 121,32 €, cujos honorários foram fixados em 780,33€ (resposta ao artº 74º da p.i.).

80 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1422.18....., com o valor de 3 911,33 €, cujos honorários foram fixados em 977,83€ (resposta ao artº 75º da p.i.).

81 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 4602.18....., com o valor de 4 818,26 €, cujos honorários foram fixados em 1 204,57€ (resposta ao artº 76º da p.i.).

82 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1794.18....., com o valor de 2 869,88 €, cujos honorários foram fixados em 717,47€ (resposta ao artº 77º da p.i.).

83 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1390.18....., com o valor de 6 862,61 €, cujos honorários foram fixados em 1 715,65€ (resposta ao artº 78º da p.i.).

84 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1459.18....., com o valor de 1 970,42 €, cujos honorários foram fixados em 492,61€ (resposta ao artº 79º da p.i.).

85 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 6065.18....., com o valor de 3 911,33 €, cujos honorários foram fixados em 977,83€ (resposta ao artº 80º da p.i.).

86 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 3152.18....., com o valor de 3 911,33€, cujos honorários foram fixados em 977,83€ (resposta ao artº 81º da p.i.).

87 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 4537.18....., com o valor de 7 204,16€, cujos honorários foram fixados em 1801,04€ (resposta ao artº 82º da p.i.).

88 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 1393.18....., com o valor de 8 629,11€, cujos honorários foram fixados em 2 157,28€ (resposta ao artº 83º da p.i.).

89 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 1441.18....., com o valor de 4 452,57€, cujos honorários foram fixados em 1 113,14€ (resposta ao artº 84º da p.i.).

90 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta ação 1454.18....., com o valor de 1 126,71€, cujos honorários foram fixados em 281,68€ (resposta ao artº 85º da p.i.).

- 91 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1455.18....., com o valor de 3 385,14 €, cujos honorários foram fixados em 846,29€ (resposta ao artº 86º da p.i.).
- 92 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1442.18....., com o valor de 2 704,23 €, cujos honorários foram fixados em 676,06€ (resposta ao artº 87º da p.i.).
- 93 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 3241.18....., com o valor de 7 466,31 €, cujos honorários foram fixados em 1 866,58€ (resposta ao artº 88º da p.i.).
- 94 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 14532.18....., com o valor de 7 536,17 €, cujos honorários foram fixados em 1 884,04€ (resposta ao artº 89º da p.i.).
- 95 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 218.18....., com o valor de 8 486,63 €, cujos honorários foram fixados em 2 121,66€ (resposta ao artº 90º da p.i.).
- 96 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1391.18....., com o valor de 5 221,05 €, cujos honorários foram fixados em 1305,26€ (resposta ao artº 91º da p.i.).
- 97 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1392.18....., com o valor de 9 171,15 €, cujos honorários foram fixados em 2 292,79€ (resposta ao artº 92º da p.i.).
- 98 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1423.18....., com o valor de 3 723,50 €, cujos honorários foram fixados em 930,88€ (resposta ao artº 93º da p.i.).
- 99 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 3670.19....., com o valor de 4 499,61 €, cujos honorários foram fixados em 1 124,90€ (resposta ao artº 94º da p.i.).
- 100 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 887.18....., com o valor de 3 344,64 €, cujos honorários foram fixados em 836,16€ (resposta ao artº 95º da p.i.).
- 101 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1456.18....., com o valor de 8 232,59 €, cujos honorários foram fixados em 2 058,15€ (resposta ao artº 96º da p.i.).

102 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1457.18....., com o valor de 817,00 €, cujos honorários foram fixados em 454,25€ (resposta ao artº 97º da p.i.).

103 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 3671.19....., com o valor de 4 499,61 €, cujos honorários foram fixados em 1 124,90€ (resposta ao artº 98º da p.i.).

104 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 3672.19....., com o valor de 4 499,61 €, cujos honorários foram fixados em 1 124,90€ (resposta ao artº 99º da p.i.).

105 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1424.18....., com o valor de 3 695,90€, cujos honorários foram fixados em 923,98€ (resposta ao artº 100º da p.i.).

106 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1458.18....., com o valor de 11 678,49 €, cujos honorários foram fixados em 2 919,62€ (resposta ao artº 101º da p.i.).

107 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 3673.19....., com o valor de 4 499,61 €, cujos honorários foram fixados em 1 124,90€ (resposta ao artº 102º da p.i.).

108 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1460.18....., com o valor de 721,57 €, cujos honorários foram fixados em 2 680,39€ (resposta ao artº 103º da p.i.).

109 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 3153.18....., com o valor de 3 870,17 €, cujos honorários foram fixados em 967,54€ (resposta ao artº 104º da p.i.).

110 - Por instruções que recebeu expressamente da administração do condomínio réu, e com fundamento nos elementos que recebeu dessa mesma administração, o advogado autor, no ano de 2018 e 2019, para cobrança de dívidas dos condôminos constituídas até ao final do ano de 2018, propôs as ações executivas identificadas nos artigos que se seguem (resposta ao artº 106º da p.i.).

111 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 783.19....., com o valor de 2 463,03€, cujos honorários foram fixados em 615,76€ (resposta ao artº 107º da p.i.).

112 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 2593.18....., com o valor de 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 108º da p.i.).

113 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1935.18....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 109º da p.i.).

114 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 864.19....., com o valor de 2 463,06€, cujos honorários foram fixados em 615,77€ (resposta ao artº 110º da p.i.).

115 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 495.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 11º da p.i.).

116 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 4881.18....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 112º da p.i.).

117 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 856.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 113º da p.i.).

118 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 521.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 114º da p.i.).

119 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 92.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 115º da p.i.).

120 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1577.19....., com o valor de 944,69 €, cujos honorários foram fixados em 236,17€ (resposta ao artº 116º da p.i.).

121 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1936.18....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 117º da p.i.).

122 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 496.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 118º da p.i.).

123 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 497.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 119º da p.i.).

124 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 498.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 120º da p.i.).

125 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1655.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 121º da p.i.).

126 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 388.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 122º da p.i.).

127 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1657.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 123º da p.i.).

128 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 784.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 124º da p.i.).

129 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 453.19....., com o valor de 2 463,06€, cujos honorários foram fixados em 615,77€ (resposta ao artº 125º da p.i.).

130 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 937.18....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 126º da p.i.).

131 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 23885.18....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 127º da p.i.).

132 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 18856.18....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 128º da p.i.).

133 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 4318.18....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 129º da p.i.).

134 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 499.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 130º da p.i.).

135 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1113.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 131º da p.i.).

136 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 9001.18....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 132º da p.i.).

137 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 500.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 133º da p.i.).

138 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 454.19....., com o valor de 2 463,06€, cujos honorários foram fixados em 615,77€ (resposta ao artº 134º da p.i.).

139 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 362.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 135º da p.i.).

140 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 501.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 136º da p.i.).

141 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 502.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 137º da p.i.).

142 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 503.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 138º da p.i.).

143 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 785.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 139º da p.i.).

145 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 918.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 140º da p.i.).

146 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 504.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 141º da p.i.).

147 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 492.19....., com o valor de 1 094,69€, cujos honorários foram fixados em 273,67€ (resposta ao artº 142º da p.i.).

148 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1377.19...., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 143º da p.i.).

149 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação com a referência de entrada CITIUS ..., com o valor de 7 492,35€, cujos honorários foram fixados em 1 873,09€ (resposta ao artº 144º da p.i.).

150 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 6138.18....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 145º da p.i.).

151 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 505.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 146º da p.i.).

152 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1456.18....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 147º da p.i.).

153 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1939.18....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 148º da p.i.).

154 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1378.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 149º da p.i.).

155 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1565.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 150º da p.i.).

156 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 506.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 151º da p.i.).

157 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 2287.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 152º da p.i.).

158 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 919.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 153º da p.i.).

159 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1379.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 154º da p.i.).

160 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 1940.18....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 155º da p.i.).

161 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 786.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 156º da p.i.).

162 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 22689.18....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,88€ (resposta ao artº 157º da p.i.).

163 - Para cobrança da dívida do proprietário ação 494.19....., com o valor de 1 094,69€, 273,67€ (resposta ao artº 158º da p.i.).

164 - Para cobrança da dívida do proprietário ação 540.19....., com o valor de 1 231,53€, 307,88€ (resposta ao artº 159º da p.i.).

165 - Para cobrança da dívida do proprietário ação 363.19....., com o valor de 1 231,53€, 307,88€ (resposta ao artº 160º da p.i.).

166 - Para cobrança da dívida do proprietário ação 507.19....., com o valor de 1 231,53€, 307,88€ (resposta ao artº 161º da p.i.).

167 - Para cobrança da dívida do proprietário ação 508.19....., com o valor de 1 231,53€, 307,88€ (resposta ao artº 162º da p.i.).

168 - Para cobrança da dívida do proprietário ação 1941.18....., com o valor de 1 231,53€, 307,88€ (resposta ao artº 163º da p.i.).

169 - Para cobrança da dívida do proprietário do apartamento ... foi proposta a ação 734.19....., com o valor de 1 231,53€, cujos honorários foram fixados em 307,886 (resposta ao artº 164º da p.i.).

170 - Deste valor (do montante das avenças mensais que o condomínio réu devia ter pago aos autores no ano de 2017, que ascende a 15.000,006 $1.250,006 \times 12 = 15.000,006$ -cfr. art. 166.º da p.i.) o condomínio réu pagou, pelo menos, a quantia de 8.867,306 (resposta ao artº 167º da p.i.).

171 - Em assembleia extraordinária de condóminos realizada no dia 18-05-2019 foi eleita uma nova administração do condomínio e foi deliberado fazer cessar com efeitos imediatos o contrato que o condomínio teria com o autor, embora este contrato e os respetivos termos fossem completamente desconhecidos da nova administração de condomínio, após o que, ainda no mês de maio de 2019, o condomínio réu denunciou unilateralmente o contrato de prestação de serviços jurídicos que mantinha com os autores e, no mês de junho de 2019, por carta, o mesmo condomínio proibiu o advogado autor de praticar em seu nome qualquer tipo de atos processuais, e, finalmente, no dia 30 de agosto revogou o mandato forense que lhe havia passado (resposta aos artºs 170º da p.i. e 1º, 2º e 43º da contestação).

172 - No dia 22 de julho de 2019 os autores enviaram uma carta ao condomínio réu contendo uma nota de honorários no valor de 107.507,886, em que se pediu também o respetivo pagamento até ao dia 7 de agosto de 2019 (resposta ao artº 171º da p.i.).

173 - O condomínio réu recebeu esta carta, e pese embora o pagamento lhe ter sido reclamado, não pagou o valor da nota de honorários (resposta ao artº 172º da p.i.).

174 - No universo de 150 processos que entraram em juízo há ações que já terminaram, e também já findaram algumas das ações propostas para cobrança das dívidas relativas ao ano de 2018 (resposta ao artº 173º da p.i.).

175 - O advogado A. praticou todos os atos processuais que julgou necessários em todos os processos, contestou os embargos quando a contestação foi necessária à defesa dos interesses do condomínio e esteve presente em julgamentos dos embargos (resposta ao artº 174º da p.i.).

176 - Parte dos processos findos terminaram com a recuperação do valor da dívida exequenda, valor que, com exceção do montante relativo aos processos referidos nos artigos 73 e 74 destes factos provados, foi entregue pelo Agente

de Execução ou pelo executado ao condomínio (resposta ao artº 175º da p.i.).

177 - O autor Dr. AA esteve presente nas assembleias de condóminos, integrando a mesa da assembleia (resposta ao artº 15º da contestação).

178 - O autor representou, como mandatário judicial, a sociedade “G...., Lda.”, a sociedade “V..., Lda.”, a sociedade “Q...., Lda.” e a sociedade “Y..... S.A.” (resposta aos artºs 16º a 18º da contestação).

179 - Pela anterior administração não foi transmitido ou dado conhecimento à nova e atual administração de condomínio o documento junto com a Petição Inicial como documento 1 (resposta ao artº 21º da contestação).

180 - Este documento nunca foi discutido, aprovado ou do mesmo dado conhecimento nas assembleias de condóminos, nem ratificado em assembleia de condóminos, nem na altura em que a “G...., Lda.” explorava e administrava o empreendimento, nem na altura em que foi administrado pela sociedade “V...., Lda.” nem na altura em que foi administrado pela sociedade “Q..., Lda.”, nem tão-pouco o referido documento ou as obrigações dele constantes foram alguma dado conhecimento aos condóminos (resposta aos artºs 22º, 24º e 25º da contestação).

181 - Também nenhuma das administrações que se seguiram à “G...., Lda.” submeteram o referido acordo à discussão, aprovação ou ratificação da assembleia de condóminos (resposta aos artºs 53º e 54º da contestação).

182 - Já na assembleia de condóminos que se realizou em 09-03-2009, quando o empreendimento era administrado pela sociedade “I....., S.A.”, o Dr. AA integrou a mesa da assembleia na qualidade de advogado (resposta ao artº 26º da contestação).

183 - Pelo mesmo deste então e de forma contínua o Dr. AA prestou serviços às entidades que exploravam o empreendimento (resposta ao artº 27º da contestação).

184 - O empreendimento “Clube”, que incluía o Bloco 1 e Bloco 2, estava classificado como empreendimento turístico (resposta ao artº 28º da contestação).

185 - A partir de março de 2012 a sociedade “G..., Lda.” dedicou-se à exploração turística do empreendimento e assumiu por inerência as funções de administradora de prédio (resposta aos artºs 29º, 30º e 48º da contestação).

186 - Em 06-11-2013 foi proferido despacho pelo “Turismo de Portugal, I.P.” a determinar a caducidade da licença do empreendimento turístico (resposta ao artº 31º da contestação).

187 - Em representação da sociedade “G..., Lda.” o Dr. AA intentou procedimento cautelar de suspensão de ato administrativo e respetiva ação, tendo sido ambos os processos julgados improcedentes (resposta ao artº 32º da contestação).

188 - Desde março de 2009 até 2012 não se realizaram assembleias de condóminos (resposta ao artº 33º da contestação).

189 - A sociedade “G..., Lda.” iniciou a exploração do empreendimento em 2012 e pretendeu cobrar aos proprietários/condóminos as dívidas relativas aos anos de 2010, 2011 e 2012, incluindo as alegadas dívidas relacionadas com o fornecimento de água e eletricidade aos apartamentos, visto serem abastecidos a partir de contadores totalizadores através de requerimentos de injunção, vários dos quais, após a respetiva oposição, foram julgadas improcedentes por erro sobre a forma do processo (resposta aos artºs 34º e 35º da contestação).

190 - A sociedade “G..., Lda.” foi declarada insolvente (resposta ao artº 43º da contestação).

191 - A sociedade “G..., Lda.” explorou e administrou o empreendimento desde 2012 até 2015 (resposta ao artº 55º da contestação).

192 - Com as posteriores administrações das sociedades “V..., Lda.” e “Q..., Lda.” não houve a celebração de acordo igual, ao que consta do documento n.º 1 junto com a p.i. (resposta aos artºs 58º a 60º e 64º a 66º da contestação).

193 - A atual administração do condomínio verificou, através dos extratos bancários, só no ano de 2019, foi entregue aos autores a quantia de € 43.490,36 (resposta aos artºs 69º, 94º e 104º da contestação).

194 - A anterior administração não procedeu à entrega de qualquer informação, documento, ou comunicou de qualquer forma à nova administração os processos (findos ou pendentes) instaurados em nome do condomínio (resposta ao artº 70º da contestação).

195 - E os autores, embora interpelados para o efeito, não outorgaram os respetivos substabelecimentos a favor de novo mandatário judicial do

condomínio, conforme solicitado nas cartas que lhe foram remetidas (resposta ao artº 71º da contestação).

196 - A informação que a atual administração de condomínio tem sobre processos judiciais resulta unicamente do que lhe foi transmitido pelos agentes de execução, no sentido de que se encontram pendentes os processos enumerados nos artigos 10.º, 12.º, 55.º e 56.º, 63.º, 64.º, 65.º, 81.º, 82.º, 83.º, 86.º, 88.º, 89.º, 90.º, 91.º, 92.º, 93.º, 94.º, 95.º, 96.º, 97.º, 98.º, 99.º, 100.º, 101.º, 102.º, 103.º, 107.º, 108.º, 109.º, 111.0, 112.º, 114.º, 116.º, 117.º, 118.º, 119.º, 120.º, 121.º, 123.º, 124.º, 126.º, 127.º, 129.º, 130.º, 132.º, 133.º, 136.º, 137.º, 138.º, 139.º, 140.º, 141.º, 142.º, 143.º, 144.º, 146.º, 148.º, 151.º, 152.º, 153.º, 154.º, 155.º, 160.º, 161.º, 162.º, 163.º, e 164.º da p.i. (resposta aos artº s 72º, 73º e 76º da contestação).

197 - Por o R ter considerado que a nota de honorários não cumpria os requisitos do ponto 3.4 do Código de Deontologia dos Advogados Europeus, quanto a conter a discriminação completa dos serviços prestados, e ao montante dos honorários dever ser moderado e justo, não a aceitou e devolveu-a aos autores (resposta aos artºs 78º e 79º da contestação).

198 - *O condomínio, pelo menos, pagou aos autores a quantia mensal de €1.250, acrescida de IVA, o que perfaz o valor mensal de €1.537,50* (resposta ao artº 85º da contestação) [nova redação dada pelo Tribunal da Relação]

199 - Para além disso o condomínio pagou todas as despesas inerentes à instauração dos respetivos processos, como taxas de justiça e demais encargos, desde logo as provisões para os agentes de execução, e despesas de deslocação e estadia do advogado (resposta ao artº 86º da contestação).

200 - Todos os processos a que os autores fazem referência correspondem a ações executivas (resposta ao artº 87º da contestação).

201 - A anterior administração de condomínio não reportou à nova administração, fosse através de informação verbal ou escrita, a existência de qualquer dívida aos autores, nem foi encontrado nenhum documento em que a anterior administração tenha transmitido a existência da dívida que os autores agora reclamam o pagamento (resposta aos artºs 92º e 93º da contestação).

202 - Na assembleia de condóminos realizada em 31-01-2019 foram discutidas e aprovadas as contas do condomínio, não tendo sido apresentado pela anterior administração nem foi discutida ou ficou a constar nas contas do condomínio a existência de qualquer dívida aos autores (resposta ao artº 95º

da contestação).

203 - A alteração do nome da sociedade autora foi decidido pelos seus sócios no dia 5 de abril de 2018 e o registo desta alteração ao pacto social foi pedido no dia 8 de maio do mesmo ano (resposta ao artº 13º da réplica).

204 - Da quantia de 29.416,96€ retida pelos AA. foram emitidos e entregues ao condomínio duas faturas-recibo, acompanhadas duma relação dos processos a que esse valor de 29.416,96€ respeitava (resposta aos artº 24º e 25º da réplica).

205 - Para além disto, nuns casos os autores apresentaram faturas relativas aos serviços prestados, o condomínio pagou-as e as contas relativas a essas faturas ficaram saldadas e encerradas e, noutros casos, entregaram os justificativos de despesas (taxas de justiça, pagamentos ao agente de execução, despesas com deslocações a tribunais), o condomínio pagou-os e as respetivas contas ficaram saldadas e encerradas (resposta ao artº 26º da réplica).

206 - Os pagamentos efetuados pelo agente de execução e pelos executados no âmbito dos processos executivos, com exceção dos que se relacionam nos artigos 67.º, 68.º e 69.º da petição inicial, foram feitos ao condomínio (resposta ao artº 28º da réplica).

Mais está documentalmente provado o seguinte:

207 - Na ata da assembleia geral de condóminos que reuniu a 23/04/2013 consta designadamente o seguinte na ordem de trabalhos:

«3.º Aprovação do orçamento de despesas e receitas para o ano de 2013;

4.º Informação sobre as dívidas dos condóminos relativas ao fornecimento de água e energia elétrica às frações autónomas, e deliberação sobre o modo de as cobrar.» - doc. 3 junto pelo R.

208 - Na ata da assembleia geral de condóminos que reuniu a 28/04/2015 consta designadamente o seguinte, conforme doc. 5 junto pelo R:

- na ordem de trabalhos:

«2.º Aprovação do orçamento de despesas e receitas para o ano de 2015;

(...)

5.º Informação sobre as dívidas dos condóminos relativas às quotas do condomínio, às obras de recuperação da fachada do imóvel, à remodelação da rede de distribuição de água e ao fornecimento de água e energia elétrica às frações autónomas. Aprovação do modo de as cobrar.

6.º Aprovação da aplicação das sanções pecuniárias previstas no regulamento do condomínio e das custas dos processos aos condóminos que não pagam atempadamente a sua participação nas despesas do condomínio;»

- no orçamento de despesas e receitas para 2015, que foi aprovado nessa assembleia, consta a verba de €17.500 para contencioso (taxas de justiça e advogados);

- relativamente ao ponto 5 da ordem de trabalhos consta exarado o seguinte: «Depois de ter sido apresentada a situação da cobrança das dívidas dos condóminos e de se terem dado informações sobre os resultados dos processos judiciais instaurados contra alguns dos condóminos devedores, foi colocada em discussão a forma de cobrança das dívidas dos condóminos e foi proposto que a administração intentasse ações judiciais que considerasse necessárias à cobrança do que é devido ao condomínio. Posta em votação, esta proposta foi aprovada (...)»;

- foi aprovada a matéria versada no ponto 6 da ordem de trabalhos.

209 - Na ata da assembleia geral de condóminos que reuniu a 14/12/2017 consta designadamente o seguinte, conforme doc. 6 junto pelo R:

- na ordem de trabalhos:

«1.º Aprovação das contas do ano de 2017 (até ao final de mês de Novembro);
2.º Aprovação do orçamento de despesas e receitas para o ano de 2018;»

- no orçamento para 2018 mostra-se lançada a verba de €25.000 para contencioso.

*

Foi considerada não provada a matéria dos artºs 3º, 67º, 96º e 109º da contestação e 15º a 17º e 22º da réplica.

Factos aditados

Em desenvolvimento dos factos provados e supra descritos e ao abrigo do disposto no art. 607º, nº4, aplicável por via da sucessiva remissão dos arts. 663º, nº 2 e 679º, todos do CPC, considera-se, atento o teor das atas das assembleias gerais do condomínio juntas aos autos, ainda assente que:

210 - O acordo constante do documento referido nos pontos 179, 180, 181 e 192, intitulado de “Acordo sobre honorários de Advogado”, foi celebrado em 9 de setembro de 2013, entre 1º “ G..., Lda ”, representada pelo seu único gerente, BB; 2º O Condomínio do Clube, Bloco I, representado pela primeira outorgante, que é sua administradora; 3º, O Condomínio do Clube, Bloco II, representado pela primeira outorgante, que é sua administradora e 4º. AA, advogado, por si e em representação da sociedade de advogados F..... Associados, está assinado por BB e AA e nele estes outorgantes declararam que:

« celebram entre si o seguinte acordo sobre honorários de advogado....

1º- Os primeiros três outorgantes são clientes do 4º outorgante e da sociedade de advogados que representa.

2º No âmbito desta relação encarregaram o 4º outorgante e a referida sociedade de advogados de cobrar judicialmente os créditos que possuem sobre os condóminos dos prédios acima referidos.

3º Por estes serviços jurídicos os outorgantes concordaram que o pagamento de honorários se faça da seguinte forma: além do valor da avença mensal actualmente em vigor, os primeiros três outorgantes pagarão ao 4º outorgante ou à sociedade de advogados que este representa 25% (vinte e cinco por cento) do valor das ações judiciais necessárias à cobrança dos débitos dos condóminos relativos aos consumos de água, da energia eléctrica, das quotas

de condomínio e das multas devidas pelo atraso nos pagamentos.

4º- A sociedade representada pelo 4º outorgante pode receber as custas de parte e os valores que peticiona nos processos já intentados ou a intentar e pode-os reter para se pagar dos honorários a que tenha direito.».

211 - Na assembleia geral de condóminos realizada a 28.04.2015 e aludida no ponto 208 dos factos provados, foi ainda posto em discussão o ponto 7 da ordem de trabalhos (Renúncia à administração da G..., Ldª e eleição de nova administração para o triénio 2015-2017) a gerente da administradora apresentou a renúncia à administração da G..., Ldª e sugeriu para a administração do condomínio no triénio de 2015 a 2017 a V..., S.A, o que foi aprovado.

212 - Na assembleia extraordinária de condóminos realizada a 18.05.2019 e aludida no ponto 208 dos factos provados, foi aprovada a destituição com efeitos imediatos da administração do condomínio e eleita, como nova administradora, a sociedade “ A....., Ldª e a revogação do contrato com a “Algarve Law-Sociedade de Advogados, RL”.

3.2. Fundamentação de direito

Conforme já se deixou dito, o objeto do recurso interposto prende-se, essencialmente, com as questões de saber se é ineficaz o contrato celebrado entre a “G....., Ldª”, em representação do condomínio, e os autores, por falta de ratificação da assembleia de condóminos; se houve excesso/abuso de representação por parte da “G....., Ldª” e se a atuação dos autores integra abuso de direito na modalidade de venire contra factum proprium.

3.2.1. Da eficácia do contrato celebrado entre a “G...., Lda”, em representação do condomínio, e os autores e do abuso de representação.

Dos factos dados como provados nos nºs 180 a 183 e 210, resulta que por acordo celebrado, em 9 de setembro de 2013, a sociedade “G...., Lda”, na qualidade de administradora do ora réu Condomínio do Clube, Bloco I, encarregou os ora autores de instaurarem as ações judiciais necessárias à cobrança dos débitos dos condóminos relativos aos consumos de água, da energia elétrica, das quotas de condomínio e das multas devidas pelo atraso nos pagamentos, mediante o pagamento de honorários que, para além do valor da avença mensal em vigor, compreendiam 25% do valor das referidas ações.

Mais resulta que não foi dado conhecimento deste acordo nas assembleias de condóminos, que nunca o discutiram, aprovaram ou ratificaram, nem na altura em que a “G..., Lda.” administrou o empreendimento, nem durante as demais administrações que se seguiram a esta, mas que os autores desde, pelo menos, o ano de 2009, prestaram serviços a todas as entidades que exploraram e administraram o Condomínio do Clube, Bloco I.

Daí que, ante este quadro factual, se coloque a questão de saber se a sociedade administradora do réu condomínio carece de deliberação da assembleia de condóminos que a autorize a constituir mandatário forense para promover ações judiciais com vista a obter a cobrança das participações em dívida ao condomínio e, em caso de inexistência dessa autorização, se assiste aos autores, na qualidade de mandatários judiciais constituídos pela referida sociedade para instaurar tais ações judiciais, o direito a exigir do réu condomínio o pagamento dos honorários devidos pelos serviços jurídicos e forenses a este prestados.

Trata-se de questão que foi objeto de entendimento diverso por parte das instâncias.

A 1ª Instância considerou, ante o estipulado nos arts. 1430º e 1436º, ambos do C. Civil, que, tendo o administrador do condomínio por função executar as deliberações que a assembleia de condóminos tomar sobre a gestão dos bens comuns e estando em causa um assunto de especial importância para a vida

do condomínio visto estar em causa um encargo superior a € 100.000, não era lícito ao mesmo, sem aprovação desta, contrair despesas com honorários de advogado para obter, dos condóminos faltosos, a cobrança das quotas de condomínio em atraso.

E com base nesta fundamentação concluiu que o sobredito contrato não vinculava o condomínio, pelo que não assiste aos autores o direito de «reivindicar o pagamento da quantia referente aos 25% do montante dos valores das execuções».

Contudo, considerando que os autores não podiam ficar privados de uma parcela do resultado do seu trabalho, o que sempre configuraria um enriquecimento sem causa por parte do réu, entendeu que seria de aferir um modo equitativo de os compensar, pelo que, recorrendo ao disposto no art. 566º, nº 3, do C. Civil, fixou o montante devido em 10% do valor global dos processos entrados em juízo (€ 409.210,74, com IVA incluído), ou seja € 40.921, 00.

A este valor, descontou € 22.299,34, já pago aos autores, através de retenções pelos mesmos e acrescentou o montante de € 7.687,50 (com IVA incluído), correspondente ao valor das avenças devidas até maio de 2019 que o réu reconhece dever, condenando, por isso, o réu a pagar aos autores a quantia de € 26.303,16.

Diferentemente, entendeu o Tribunal da Relação que a celebração de um contrato, pelo administrador, relativo à prestação de serviços jurídicos e forenses pelos autores, com vista à cobrança das contribuições devidas pelos condóminos ao condomínio, insere-se no âmbito das funções estabelecidas nas als. e) e g) do art. 1436 do CC, enquadrando-se a contratação dos serviços prestados pelos autores na função legal de exigir dos condóminos a quota-parte nas despesas aprovadas e na de regular a prestação de serviços de interesse comum, pelo que concluiu que o contrato em causa assume carácter vinculativo para o condomínio.

Sublinhou ainda que, nas circunstâncias dos autos, nem seria razoável considerar que a assembleia não tivesse equacionado a existência de um acordo através do qual estivessem contratados os serviços inerentes à prossecução dos referidos processos judiciais de cobrança de contribuições em falta, pois na assembleia de condóminos foi aprovada a cobrança das dívidas, nomeadamente através da propositura de ações judiciais para o efeito,

e foram prestadas informações acerca dos resultados de processos judiciais instaurados contra condóminos devedores, constando dos orçamentos aprovados verbas destinadas a garantir o pagamento de despesas com taxas de justiça e honorários de advogados.

Mais defendeu que mesmo que se considerasse que a administração do condomínio ao acordar com os autores o pagamento de honorários à razão de 25% pelo valor de cada ação, excedeu os poderes que legalmente lhe cabiam ainda assim o réu resultaria vinculado ao contrato perante os autores, pois, regendo-se a relação da administradora com o condomínio, nos termos do disposto no art. 1157º do CC, pelas normas que regulam o mandato e sendo-lhe aplicável, por força do estatuído no art. 1178º, nº1, o regime inserto nos arts. 258º e segs, todos do mesmo código, mesmo no caso de ocorrer abuso de representação, de acordo com o disposto no art. 269º, do C. Civil, o contrato celebrado entre a sociedade administradora e os autores só seria ineficaz em relação a estes se os mesmos conhecessem ou devessem conhecer o abuso de representação, o que não ficou provado no caso dos autos.

Daí ter concluído no sentido de que o contrato celebrado vincula o condomínio, sendo «irrelevante que se sucedam administrações diversas, pois é na esfera do condomínio que se repercutem os efeitos dos contratos celebrados pelo administrador, que as subsequentes administrações não têm que renovar».

Finalmente e tendo em conta que as partes ajustaram, previamente, a fixação de honorários considerou, atento o disposto no art. 406º, nº1, do C. Civil, inexistir fundamento para alterar o montante da retribuição acordado e devido nos termos do art. 1167º, al. b), do C. Civil, pelo que, revogando a sentença recorrida, condenou o réu a pagar aos autores a quantia de € 88.636,04 (€ 19.825,22 relativos a ações instauradas nos anos de 2013 e 2014 + € 42.164,34 relativos a ações instauradas para cobrança de dívidas constituídas até final de 2017 + € 20.513,78 relativos a ações instauradas no ano de 2019 + € 6.132,70 relativos a avenças mensais do ano de 2017).

Deste entendimento dissente o réu, persistindo na defesa da orientação seguida na sentença da 1ª Instância e sustentando que o acordo referido celebrado à revelia dos condóminos é desproporcional, representando um pesado encargo para o condomínio por comparação ao seu orçamento anual, tanto mais que estão em causa processos executivos, que revestem uma tramitação processual relativamente simples, alguns dos quais ainda

pendentes.

Mais argumenta que, contrariamente ao afirmado no acórdão recorrido, os factos dados como provados e supra descritos nos nºs 177, 182 e 183, ou seja, quer a presença do Dr. AA, desde 09.03.2009, nas assembleias de condóminos realizadas, integrando a respetiva mesa na qualidade de advogado e assinando as respetivas atas, quer a prestação de serviços por parte do mesmo, desde então e de forma continuada, às entidades que exploraram o empreendimento em causa demonstram que os autores têm perfeito conhecimento de que o acordo que agora pretendem fazer valer em juízo nunca foi discutido nem aprovado em nenhuma daquelas assembleias.

E sendo assim não se pode deixar de concluir no sentido de que houve abuso de representação, suscetível de gerar ineficácia do referido acordo e até mesmo um conluio entre os autores e a sociedade administradora “ G...., Lda ”, para que o contrato em causa não fosse submetido e apreciado pela assembleia de condóminos e permanecesse completamente oculto de todos os condóminos, tanto mais que o valor a pagar nem sequer depende do resultado alcançado em cada processo, permitindo a instauração de processos executivos sem fundamento, como aconteceu em alguns casos, e visando unicamente aumentar o valor a reivindicar ao abrigo desse mesmo acordo.

Que dizer?

Desde logo e começando pela existência de conluio entre os autores e a “G...., Lda ”, sociedade administradora do condomínio, que, para além um tal conluio não resultar demonstrado da matéria de facto dada como provada, estamos perante uma questão nova que, que não foi alegada na contestação-reconvenção nem suscitada no recurso de apelação, e que, por isso, não pode ser objeto de apreciação por parte deste Tribunal de revista, por força do disposto nos arts. 5º, 608º, nº 2, 627º, 684º, nº 2 e 3, todos do C.P. Civil, posto que como é sabido e constitui entendimento unânime, quer na jurisprudência, quer na doutrina, os recursos destinam-se a reapreciar e, eventualmente, a alterar/modificar decisões proferidas sobre questões anteriormente decididas e não a decidir questões novas ou a criar decisões sobre matéria nova, não sendo, por isso, lícito às partes invocarem, nos mesmos, questões que não tenham suscitado perante o tribunal recorrido^[2].

Assente este ponto, vejamos, então, se, tal como entendeu o acórdão recorrido, a sociedade “G...., Lda”, celebrou o sobredito contrato no âmbito das suas funções de administradora do ora réu Condomínio do Clube, Bloco I.

A este respeito cumpre salientar, como emana do disposto no nº1, do art. 1420º, do C. Civil, que a propriedade horizontal constitui uma figura jurídica distinta da contitularidade do domínio. Na propriedade horizontal cada condómino detém, por força do seu estatuto legal, uma dupla posição jurídica, sendo proprietário exclusivo da sua fracção e comproprietário das partes comuns do prédio.

Mas, enquanto a administração da fracção autónoma compete, nos termos do art. 1305º, do C. Civil, em exclusivo, ao condómino titular do respetivo direito de propriedade, a administração das partes comuns cabe, de harmonia com o disposto no art. 1430º, nº1 do mesmo código, à assembleia dos condóminos e ao administrador.

À assembleia dos condóminos, órgão deliberativo composto por todos os condóminos, compete decidir sobre os problemas do condomínio que se refiram às partes comuns, encontrando soluções para os resolver, delegando no administrador a sua execução e controlando a atividade deste.

Ao administrador, órgão executivo do condomínio, cabe o desempenho das funções referidas no art. 1436º do CC, próprias do seu cargo, bem como as que lhe forem delegadas pela assembleia ou cometidas por outros preceitos legais, competindo-lhe a função de representação orgânica, *ex necessário*, do condomínio[3] e ainda, nos termos dos arts. 12º, al. e) do CPC e 1437º do CC, a função da sua representação processual.

E, de harmonia com o disposto no nº 4, do art. 1435º, do CC, este cargo de administrador pode ser desempenhado por um ou mais condóminos ou por um terceiro.

Do carácter orgânico da figura do administrador resulta que, no exercício das suas funções de gestão do condomínio, o administrador tem uma certa autonomia e discricionariedade e as suas medidas, enquanto se mantêm no âmbito dos seus poderes, têm a característica de serem obrigatórias para os condóminos[4].

Assim sendo e porque no presente litígio está em causa saber se a constituição de mandatário judicial forense para promover ações judiciais com vista a obter

a cobrança das participações em dívida ao condomínio integra-se, ou não, nas funções estabelecidas nas alíneas e) e g) do citado art. 1436 do CC, importa determinar o âmbito de aplicação de cada uma destas alíneas.

É indiscutível, como considerou o Tribunal da Relação, estarmos perante questão que está diretamente relacionada com o funcionamento e a gestão do condomínio.

Com efeito, caracterizando-se a propriedade horizontal por, de acordo com o nº 2 do citado art. 1420º, ser um conjunto indivisível entre o direito de propriedade sobre cada uma das frações autónomas componentes de um mesmo edifício e o direito de compropriedade sobre as partes comuns do edifício de que fazem parte e que têm uma função acessória em relação às frações autónomas, desta sua particular natureza decorre para os condóminos a obrigação de, como se prevê no art. 1424º, nº 1, do C. Civil, participarem nos encargos de conservação e fruição das partes comuns do edifício e no pagamento de serviços de interesse comum, estando-lhes vedado, nos termos do nº 2 do citado art. 1420º, renunciar à parte comum como meio de se libertar destas despesas.

Daí as alíneas e) e g) do citado art. 1436º, impõem ao administrador do condomínio, a obrigação de «*exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas*» e de «*regular (...) a prestação dos serviços de interesse comum*».

Serviços de interesse comum são todos os serviços que contribuam para o bem estar dos condóminos relacionados com o uso da coisa comum, como sejam, a vigilância do edifício, serviços de limpeza e de manutenção de elevadores, a administração do condomínio.

E, enquanto órgão deliberativo, é na assembleia de condóminos que se forma e manifesta a vontade própria do condomínio relativamente à gestão das partes comuns e serviços de interesse comum, a qual exprime a vontade específica do conjunto dos condóminos.

Pode, assim, a assembleia de condóminos deliberar no sentido da promoção de ações contra os condóminos que não procederam ao pagamento das participações em dívida ao condomínio, caso em que as despesas de contencioso e com honorários de advogado decorrentes da instauração destas ações constituem despesas a realizar pelo condomínio no *interesse comum*, atenta a importância que aquelas participações assumem para suportar os encargos com a gestão e administração do condomínio[5].

Ora o que a este respeito ressalta no caso dos autos é que, apesar de constar dos factos provados e supra descritos nos nºs 180 e 181 que o acordo celebrado em 9 de setembro de 2013 entre os autores e a sociedade administradora do condomínio “G..., Lda” e através do qual esta encarregou os autores de cobrarem judicialmente os créditos que possuem sobre os condóminos do Clube - Bloco I nunca foi discutido, aprovado ou ratificado em assembleia de condóminos e nem do mesmo foi dado conhecimento nas assembleias de condóminos, quer na altura em que a “G..., Lda.” explorava e administrava o empreendimento, quer na altura em este foi administrado pelas sociedades “V..., Lda.” e “Q..., Lda.”, resulta claro dos factos provados e supra descritos nos nºs 208, 212, 209, 213, 177, 4 e 76, respetivamente, que:

- na assembleia geral de condóminos realizada a 28.04.2015, em que foi eleita a V..., S.A., como nova administradora do condomínio, foi aprovado, para além do mais, o orçamento para 2015, que incluía a verba de €17.500 para contencioso (taxas de justiça e advogados) e, depois de ter sido apresentada a situação da cobrança das dívidas dos condóminos e de terem sido dadas informações sobre os resultados dos processos judiciais instaurados contra alguns dos condóminos devedores, foi aprovado que a administração intentasse ações judiciais que considerasse necessárias à cobrança do que é devido ao condomínio;

- Na assembleia geral de condóminos que reuniu a 14.12.2017, foi aprovado, para além do mais, o orçamento para 2018, que incluía a verba de € 25.000 para contencioso;

- na assembleia extraordinária de condóminos realizada a 18.05.2019 foi eleita, como nova administradora, a sociedade “A..., Lda” e foi aprovada a revogação do contrato com a “Algarve Law-Sociedade de Advogados, RL”.

- O autor, Dr. AA esteve presente nas assembleias de condóminos realizadas nos dias 28.04.2015 e 14.12.2017, integrando a mesa da assembleia na qualidade de advogado e propôs, no final do ano de 2013 e nos anos de 2014, 2018 e 2019, as referidas ações executivas, segundo instruções que recebeu expressamente da administração do condomínio réu e com fundamento nos elementos que dela recebeu.

Daí que, ante este quadro factual, seja de concluir que a contratação pela administradora G..., Lda, dos serviços de advogado para promover ações judiciais com vista a obter a cobrança das participações em dívida ao

condomínio por parte dos condóminos faltosos, ficou legitimada, pelo menos, na assembleia geral de condóminos realizada no dia 28 de abril de 2015 que deliberou autorizar a administração a instaurar de processos judiciais contra os devedores e, nessa medida, a contratação dos autores, para tal efeito, pela sociedade administradora do condomínio inseriu-se no âmbito das funções estabelecidas nas als. e) e g) do art. 1436 do CC, pelo que o contrato celebrado em 9 de setembro de 2013 entre os autores e a sociedade administradora “ G..., Lda ” assume carácter vinculativo para o condomínio, pelo menos, relativamente a todos os serviços jurídicos e forenses prestados pelos autores a partir daquela data.

E, em nosso entender, o mesmo vale dizer relativamente a todos os serviços prestados pelos autores anteriormente a esta data e desde 2012, nomeadamente às ações executivas instauradas pelos autores, no final do ano de 2013 e no ano de 2014, uma vez que, da conjugação dos factos provados e supra descritos nos nºs 4, 177, 207 e 208 resulta, claramente, que a assembleia de condóminos não só tinha conhecimento de que o Dr. AA representava o condomínio, como nessa qualidade já havia instaurado contra os condóminos faltosos ações executivas, pois consta, expressamente, da ata assembleia geral de condóminos realizada no dia 28 de abril de 2015, que foram dadas « *informações sobre os resultados dos processos judiciais instaurados contra alguns dos condóminos devedores* » .

De resto sempre se dirá resultar claro do teor das atas das assembleias gerais de condomínio realizadas nos dias 28.04.2015 e 14.12.2017 e dos demais factos provados ser do conhecimento dos condóminos que os autores estavam encarregados de prestar aqueles serviços ao condomínio, pois o autor, Dr. AA, esteve presente em todas aquelas assembleias, integrando a respetiva mesa.

E se é certo apontar a factualidade dada como provada nos nºs 180 e 181 no sentido de que, nas assembleias de condóminos não foi dado, expressamente, conhecimento a estes do teor do contrato celebrado entre a sociedade administradora G..., Lda e os autores, designadamente no que concerne ao valor dos honorários acordados entre os autores e a G..., Lda, certo é também que o desconhecimento e até mesmo a eventual discordância dos condóminos quanto à percentagem acordada para os honorários não tem, nas circunstâncias dos autos, a virtualidade de tornar ineficaz o contrato celebrado.

É que, ainda que se considerasse que a administração do condomínio, ao acordar com os autores o pagamento de honorários à razão de 25% do valor

de cada ação, excedeu os poderes que legalmente lhe cabiam e lhe foram conferidos pela assembleia de condóminos realizada no dia 27 de fevereiro de 2014, a verdade é que, tendo a assembleia confiado a administração do condomínio a um terceiro, a contratação dos autores pela sociedade a G..., Lda^a assume a natureza de um contrato de prestação de serviço sujeito, nos termos do art. 1156º do C. Civil, às regras do mandato, sendo-lhe aplicável, por força do disposto no art. 1178º, nº 1, o regime dos efeitos da representação previsto no art. 258º, ambos do C. Civil[6], nos termos do qual « *o negócio jurídico realizado pelo representante em nome do representado, nos limites dos poderes que lhe competem, produz os efeitos na esfera jurídica deste último* » .

Daqui decorre que, mesmo que se considere ter a G..., Lda^a, ao acordar com os autores, a remuneração de 25% do valor de cada ação intentada, extravasado o âmbito dos poderes em que foi investida pela assembleia de condóminos, para que se pudesse falar de abuso de representação oponível aos autores e suscetível de gerar a ineficácia do contrato celebrado entre eles e a sociedade administradora do condomínio necessário seria, de harmonia com o disposto no art. 269º, do C. Civil, que o réu condómino tivesse alegado e logrado provar que os autores conheciam ou deviam conhecer que aquela sociedade estava a exceder os poderes que a assembleia de condóminos lhe havia conferido.

E a verdade é que nada disto foi alegado nem provado, sendo certo que, contrariamente ao afirmado pelo recorrente, os factos dados como provados nos nºs 177, 182 e 183, ou seja, a circunstância de o Dr. AA ter estado presente nas assembleias de condóminos, integrando a mesa da assembleia na qualidade de advogado, nada prova a este respeito, evidenciando, antes, que até, pelo menos 18.05.2019, data em que foi deliberada e aprovada a revogação do contrato com a “Algarve Law-Sociedade de Advogados, RL”, a assembleia de condóminos, quer na altura em que a “G..., Lda.” administrava o empreendimento, quer na altura em este foi administrado pelas sociedades “V..., Lda.” e “Q..., Lda.”, sempre o reconheceu como mandatário constituído pela administração do condomínio para intentar as ações judiciais necessárias à cobrança das participações em dívida ao condomínio.

E o mesmo vale dizer quanto à invocada desproporcionalidade da remuneração acordada – *25% do valor das ações judiciais necessárias à cobrança dos débitos dos condóminos relativos aos consumos de água, da energia elétrica, das quotas de condomínio e das multas devidas pelo atraso nos pagamentos* – quer porque, contrariamente ao que sustenta o recorrente,

não resulta dos factos provados que a maioria dos processos executivos instaurados teve uma tramitação simples e que neles nem sequer foi deduzida oposição ou embargos de execução, limitando-se os autores a dar entrada do requerimento executivo idêntico para todos os processos, quer porque inexistem, no caso dos autos, dados de facto que permitam fazer uma comparação entre o valor dos honorários acordados e o valor que resultaria da aplicação dos critérios estabelecidos no nº 3 do art.100º do Estatuto da Ordem dos Advogados, aprovado pela Lei nº 15/2005, de 26 de janeiro, e do art. 105º do atual EOA, na redação dada pela Lei nº 145/2015, de 9 de setembro, tendo em conta, nomeadamente, as possibilidades económicas do réu, o tempo despendido no exercício do patrocínio, a dificuldade na instauração das ações, os estilos da comarca e os demais usos profissionais.

Além disso, não colhe o argumento de que, estando ainda pendentes alguns destes processos, não podem os autores beneficiar de uma remuneração por trabalho que não fizeram, pois, no caso dos autos, existiu um ajuste prévio de honorários, sendo certo que o Estatuto da Ordem dos Advogados admite, como decorrência do princípio da autonomia privada e do primado da liberdade contemplado no art. 405º, do C. Civil, quer no art. 101º, nº 3, na redação da Lei nº 15/2005, de 06.01, quer no art. 106º, nº 3, na redação da Lei nº 145/2015, de 09.09, a fixação prévia do montante de honorários, antecipadamente determinado pelas partes, numa percentagem do valor da causa[7] .

Acresce ainda não se vislumbrar da matéria de facto provada que as sociedades “V....., Lda.” e “Q....., Lda.”, que sucederam à “G....., Lda.”, na administração do condomínio, tenham discordado dos honorários acordados, mantendo-se o contrato celebrado com a “Algarve Law-Sociedade de Advogados, RL”, até 18.05.2019, data em que foi revogado pela assembleia de condóminos.

Daí inexistir fundamento, quer para alterar o valor dos honorários acordados, quer para excluir os valores referentes aos processos dos anos de 2017 a 2019, quer ainda para alterar os montantes fixados no acórdão recorrido.

Termos em que improcede, quanto a este segmento, o recurso.

*

3.2.2. Do Abuso de direito

Finalmente sustenta o recorrente que, sabendo os autores que o acordo que celebraram com a sociedade “G..., Ld^a constituía abuso de representação e que, por isso, era ineficaz em relação ao réu condomínio, a propositura da presente ação integra abuso de direito na modalidade de *venire contra factum proprium*.

O abuso de direito, na modalidade do *venire contra factum proprium*, tem como pressuposto a existência de uma situação objetiva de confiança, cuja relevância é aferida pelo necessário para convencer uma pessoa normal e razoável, colocada na posição do confiante, e de um elemento subjetivo, ou seja, a criação, na pessoa do confiante, de uma confiança legítima e justificada.

E, em consonância com a orientação geral da jurisprudência, não basta que o titular do direito, ao exercê-lo, manifeste um comportamento contrário ao anterior, sendo ainda necessário que o comportamento posterior se apresente clamorosamente oposto aos ditames da lealdade e da correção imperantes na ordem jurídica e nas relações entre os contraentes.

Ora, no caso dos autos, não se vislumbra existir qualquer comportamento contraditório por parte dos autores, pois que o réu nem sequer logrou provar que os autores conheciam ou deviam conhecer que a sociedade G..., Ld^a, ao contratar os seus serviços de advogado dos autores para promover ações judiciais com vista a obter a cobrança das participações em dívida ao condomínio, estava a exceder os poderes que a assembleia de condóminos lhe havia conferido.

Termos, em que sem necessidade de maiores considerações, seja de concluir pela inexistência de abuso do direito, nos termos do artigo 334.º do Código Civil.

Improcedem, assim, todas as conclusões formuladas pelo recorrente e, conseqüentemente, o respetivo recurso.

V - Decisão

Pelo exposto, acordam os Juízes deste Supremo Tribunal em julgar improcedente a revista, confirmando-se o acórdão recorrido.

Custas da revista a cargo do réu recorrente.

Notifique.

Supremo Tribunal de Justiça, 9 de dezembro de 2021

Maria Rosa Oliveira Tching (relatora)

Catarina Serra

Paulo Rijo Ferreira

[1] Vide Acórdãos do STJ de 21-10-93 e de 12-1-95, in CJ. STJ, Ano I, tomo 3, pág. 84 e Ano III, tomo 1, pág. 19, respetivamente.

[2] Cfr., entre muitos outros, os Acórdãos do STJ, de 06.2.82, 16.5.72, 13.3.73, 5.2.74, 29.10.74, 7.1.75 e 25.11.75, publicados, respetivamente, no BMJ n.ºs 364, pág. 719; 217º, pag.103; 225º, pág.202; 234º, pág.-267; 240º, pág. 223; 243º, pág. 194; 251º, pág. 122 e 408º, pág.521. Cfr. ainda Castro Mendes, in “Recursos”, 1980, pág. 27; Armindo Ribeiro Mendes, in “Recursos em Processo Civil”, 1992, págs. 140 e 175 e Miguel Teixeira de Sousa, in “Estudos Sobre O Novo Processo Civil”, pág. 395.

[3] Cfr. Francisco Rodrigues Pardal e Manuel Batista Dias da Fonseca, in “Da Propriedade Horizontal no Código Civil e legislação complementar”, 5ª ed., Coimbra Editora, 1988, pág. 277.

[4] Cfr. Sandra Passinhas, in “ A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal”, 2ª ed, Almedina, pág. 314.

[5] Cfr. Sandra Passinhas, in “ A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal”, 2ª ed, Almedina, pág. 317.

[6] Neste sentido, cfr. Acórdão do STJ, de 14.12.2017 (processo nº 6056/15.4T8VNG.P1.S1), acessível in www.dgsi/stj.pt.

[7] Neste sentido, cfr. Carlos Mateus, in” Deontologia Forense: Honorários”, Verbo Jurídico.