

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 1600/19.0T8FNC.L1-6**

**Relator:** JORGE ALMEIDA ESTEVES

**Sessão:** 26 Janeiro 2023

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** PROCEDENTE

**REGULAMENTO DO CONDOMINIO**

**DELIBERAÇÃO**

**SANÇÃO PECUNIÁRIA**

## Sumário

I- A interpretação dos preceitos do Regulamento Interno de um condomínio é uma questão de direito e não de facto.

II- Deve ser eliminada do elenco dos factos provados a menção a uma interpretação do mencionado Regulamento que, ademais, constitui o cerne da questão jurídica que está na origem do litígio.

III- Do art.º 1434º, nº 1, do CCivil, resulta que a aplicação de sanções pecuniárias tem como pressuposto a inobservância das disposições do código, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador e é da exclusiva competência da assembleia de condóminos.

IV- A deliberação da assembleia de condóminos que se limitou a manter uma sanção pecuniária que havia sido aplicada pela administração é inválida, quer porque não houve uma prévia determinação da administração nem da assembleia a obrigar o condómino ao comportamento que entendiam ser o devido, quer porque a sanção que foi mantida havia sido determinada pela administração, que é incompetente para a aplicação de sanções.

V- Se a lei prescinde, no caso da propriedade horizontal, de decisão judicial quanto a penalidades que, na prática, constituem uma sanção pecuniária compulsória, não prescinde, de todo, de decisão do órgão deliberativo, a quem compete apreciar em exclusivo da questão e aplicar a sanção, e não pode funcionar apenas como órgão confirmativo da penalidade.

## Texto Integral

Acordam os Juízes Desembargadores que compõem este Coletivo da 6ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa

### RELATÓRIO

Recorrente:

Autora: APP, Lda, com sede no Funchal

Recorridos:

Réus:

a) SDIA, Lda, com sede no Funchal;

b) AC, residente no Funchal, habilitada na qualidade de sucessora do réu MC, falecido em 21.08.2018.

Interveniente assessória:

C, SA, com sede em Lisboa, que sucedeu à CLF, S.A.

A autora recorrente instaurou ação constitutiva e de simples apreciação sob a forma comum de declaração formulando o seguinte pedido:

a) que seja declarada a nulidade da deliberação da assembleia de condóminos de 09/01/2019, com continuação em 15/02/2019, de aplicação da multa à autora, nos termos do artigo 23.º da petição inicial

Ou, subsidiariamente,

b) que seja declarada a ineficácia dessa deliberação de aplicação da multa relativamente à autora, nos termos do 24.º da petição inicial;

Ou, ainda, subsidiariamente, se não for procedente a nulidade ou ineficácia conforme alíneas a) e b) supra,

c) que seja declarada a anulação da deliberação de aplicação da multa à autora por violação do princípio da legalidade e da tipicidade legal, característico do domínio da aplicação de lei penal, conforme alegado nos artigos 33.º a 45.º da petição inicial.

Para fundamentar os pedidos a autora alegou que na assembleia de condóminos do Condomínio representado pela ré foi deliberado, em 09/01/2019, com continuação em 15/02/2019, a aplicação de uma multa à autora com fundamento no facto de a autora não ter aberta a porta que dá acesso do interior do centro comercial ao seu estabelecimento. Entende que tal deliberação padece dos vícios referidos no pedido.

AC, que informou que o réu MC já havia falecido e que ela era a sua única herdeira, interveio na qualidade de habilitada de MC. Aquela e a ré SDIA apresentaram contestação, deduzindo a habilitação, impugnando o valor da causa, e excepcionando a caducidade. Quanto à deliberação objeto do pedido,

pugnaram pela validade da mesma. Mais requereram a intervenção acessória provocada da sociedade anónima CLF, S.A..

A autora apresentou nova petição inicial mencionando a ré MC.

Foi admitida a intervenção acessória da CLF, S.A.. A C, S.A., que incorporou a CLF, S.A., apresentou contestação.

Foi dispensada a audiência prévia e foi proferido despacho saneador tabelar a julgar verificados os pressupostos processuais. Mais foram enunciados o objeto do litígio e os temas da prova.

Realizou-se a audiência final.

\*

Foi proferida sentença cujo trecho decisório é o seguinte:

*“Pelo exposto, julgo a presente acção improcedente, por não provada, e, em consequência, absolvo as rés SDIA, Lda., AC e C, S.A. do pedido formulado pela autora APP, Lda.”.*

\*

Inconformada com o decidido, apelou a autora, tendo apresentado alegações e as seguintes conclusões:

1. A sentença recorrida não pode manter-se uma vez que não efectuou uma correcta apreciação dos princípios legais e das normas em vigor:
2. A decisão final não está de acordo com os factos provados, e existem factos provados que são meros juízos conclusivos e valorativos, devendo por isso este Venerando Tribunal proceder à alteração da matéria de facto provada, nos termos dos artigos 640º e 662.º do C.P.C..
3. Dos presentes autos constam todos os elementos de prova que serviram de base à decisão sobre os pontos da matéria de facto, e a ora recorrente impugnou os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados e indicou os concretos meios probatórios, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida.
4. Do conjunto dos factos resultantes da matéria de facto provada, e ainda dos concretos pontos de facto incorrectamente julgados, e respectivos meios probatórios constantes do processo, que impunham que o Tribunal “a quo” tivesse tomado uma decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da ora recorrida, para a tarefa a encarar neste recurso em função da delimitação objectiva antes operada, sobreelevam os pontos seguintes:
  - os descritos supra nos pontos FF), GG), HH) e II) da matéria de facto provada;
  - a impugnação dos descritos nos pontos LL) da matéria de facto provada, a que se refere o capítulo III) supra dos concretos pontos de facto incorrectamente julgados, e respectivos meios probatórios; os quais, por isso, foram destacados a negrito no local próprio.

5. Deles decorre o seguinte:

O artigo Art.º 5º, n.º 2, alínea g) do regulamento interno das galerias comerciais dispõe:

“É especialmente vedado aos lojistas:

g) Violar ou deixar violar as normas legais aplicáveis, o regulamento geral do condomínio, o presente regulamento ou quaisquer deliberações da assembleia de lojistas; “Corresponde às alínea FF) da matéria de facto provada.

O ar Art.º 6º, alíneas b) e c) do regulamento interno das galerias comerciais dispõe:

“1. Os lojistas são obrigados:

b) A manter as lojas abertas durante o horário que, com observância da lei, vier a ser acordado, caso a caso, ou fixado pelo Administrador, de harmonia com as orientações da Assembleia de lojistas, se as houver;

c) A não encerrar as lojas por períodos contínuos superiores a quarenta e oito horas, salvo ocorrendo motivo justificado.” Corresponde às alínea GG) da matéria de facto provada.

6. Da matéria de facto provada não resulta que a apelante tenha encerrado a loja ou que não a tenha mantido aberta todos os dias.

7. Pelo contrário, a alínea II) dos factos dados como provados refere que “II) A autora abre e fecha a loja todos os dias em que as Galerias Comerciais SL têm abertura ao público e na sua loja trabalham pelo menos 4 trabalhadores.”

8. Da redacção dessas normas não resulta da sua letra que os lojistas tenham de manter qualquer porta aberta, mesmo que apenas tenham uma porta na sua loja.

9. A obrigação plasmada nessas normas é de que os lojistas têm a obrigação de manter as lojas abertas, em funcionamento.

10. A decisão a quo confunde “porta aberta” com “loja aberta”, sendo certo que in casu a loja da apelante tem 3 portas, e está provado que pelo menos duas delas estão abertas em permanência.

11. Assim, não pode ser dada como provado que a apelante esteja obrigada a manter acessível aos utentes dessas Galerias Comerciais o acesso à sua loja pela zona interior comum às mesmas, conforme resulta da alínea LL) dos factos provados, como consequentemente, a autora apelante não violou as normas mencionadas.

12. De resto em nenhuma outra alínea dos factos provados está provado que a autora tenha fechado a porta, de forma inacessível, para a zona interior comum das galerias comerciais.

13. Mais, não está provado que mesmo que essa terceira porta estivesse fechada o acesso à loja não fosse acessível aos utentes por simples manuseamento do manípulo de abertura da porta ou por simples empurrão da

porta, como de resto funcionam muitas lojas comerciais, algumas até para manter a eficiência do ar condicionado.

14. Pelo exposto, não pode ser dado como provado o facto a que se refere a alínea LL) dos factos dados como provados.

15. Nos termos do art.º 414.º do C.P.C “A dúvida sobre a realidade de um facto e sobre a repartição do ónus da prova resolve-se contra a parte a quem o facto aproveita.”

16. Assim, os factos dados como provados nos pontos LL) da matéria de facto provada sendo um juízo conclusivo do tribunal a quo devem ser eliminados dos factos provados.

Da indicação, interpretação e aplicação das normas conducentes à não violação pela autora das normas das alíneas b) e c) do n.º 1 do art.º 6.º e alínea g) do n.º 2 do art.º 5.º do “Regulamento Interno das Galerias Comerciais SL”

17. A correcta determinação das normas aplicáveis ao caso remete-nos, antes de mais nada, para os princípios e regras básicas do direito civil, designadamente as relativas às regras de interpretação jurídica - art.º 236.º e 238º do C. Civil.

18. A sentença recorrida a fls. \_\_\_\_\_ dos autos julgou improcedente o pedido subsidiário a que se refere a alínea c) do pedido supra, em concreto, a apelante insurge-se contra a decisão que julgou improcedente o pedido de anulação da deliberação da assembleia de condóminos que decidiu e aplicação de uma multa diária à autora por violação do princípio da legalidade e da tipicidade legal (previsão-estatuição), pois julgou provado ter a autora violado as normas das alíneas b) e c) do n.º 1 do art.º 6.º e alínea g) do n.º 2 do art.º 5.º do “Regulamento Interno das Galerias Comerciais SL”.

19. Ainda que o tribunal a quo tenha julgado improcedente o pedido principal e a alínea a) do pedido subsidiário, quanto à alínea b) do pedido subsidiário a decisão final padece de erros de interpretação dos factos e aplicação do direito, pois ao contrário do que supôs o Meritíssimo Juiz “a quo”, a autora não incorreu em violação das alíneas b) e c) do n.º 1 do art.º 6.º e alínea g) do n.º 2 do art.º 5.º do “Regulamento Interno das Galerias Comerciais SL”.

20. De resto, do teor destas mesmas normas não resulta a obrigação para a autora de manter acessível aos utentes dessas Galerias Comerciais o acesso à sua loja pela zona interior comum às mesmas, conforme resulta do juízo conclusivo a que se refere a alínea LL) dos factos provados, objecto de impugnação supra.

21. Vejamos, as alíneas b) e c) do n.º 1 do art.º 6.º e alínea g) do n.º 2 do art.º 5.º do “Regulamento Interno das Galerias Comerciais SL referem que a autora tem a obrigação de manter a sua loja aberta, e de não encerrá-la (a loja).

22. Ora, a alínea II) dos factos provados deu precisamente como provado que a autora cumpriu essa obrigação:

“II) A autora abre e fecha a loja todos os dias em que as Galerias Comerciais SL têm abertura ao público e na sua loja trabalham pelo menos 4 trabalhadores.”

23. Da redacção dessas normas não resulta da sua letra que os lojistas tenham de manter qualquer porta aberta, mesmo que apenas tenham uma porta na sua loja.

24. A obrigação plasmada nessas normas é de que os lojistas têm a obrigação de manter as lojas abertas, isto é, em funcionamento.

25. A decisão a quo confunde “porta aberta” com “loja aberta”, sendo certo que in casu a loja da apelante tem 3 portas, e está provado que pelo menos duas delas estão abertas em permanência.

26. Assim, e porque as normas em causa referem-se à obrigação de manter as lojas abertas e de não encerrá-las, o tribunal a quo incorreu em erro de direito ao considerar que a autora violou as obrigações a que se referem as alíneas b) e c) do n.º 1 do art.º 6.º e alínea g) do n.º 2 do art.º 5.º do “Regulamento Interno das Galerias Comerciais SL, por alegadamente não ter mantido um acesso acessível ao interior da zona das galerias comerciais, ainda que a loja estivesse aberta e em funcionamento, podendo os clientes utilizar as 2 outras portas com acesso directo à via pública..

27. Não se descortina o interesse nem se afigura crível que um lojista bloqueie o acesso de um cliente, impedindo a sua entrada.

28. De resto em nenhuma outra alínea dos factos provados está provado que a autora tenha fechado a porta, de forma inacessível, para a zona interior comum das galerias comerciais.

29. Mais, não está provado que mesmo que a porta estivesse fechada não fosse acessível aos utentes por simples manuseamento do manípulo de abertura da porta ou simples empurrão, como de resto funcionam muitas lojas comerciais, algumas até para manter a eficiência do ar condicionado.

30. A interpretação propugnada pelo tribunal a quo parece ser o de que “não manter acessível aos utentes das Galerias Comerciais o acesso à sua loja pela zona interior comum” tem o mesmo significado, é o mesmo “que encerrar essa loja”, apesar desse mesmo tribunal ter dada como provado na alínea II) que a autora apelante abre e fecha a loja todos os dias todos os dias, onde trabalham 4 trabalhadoras.

31. Se a obrigação é manter a loja aberta e não encerrar a loja, salvo melhor opinião, julgamos que esse dever só é incumprido se a loja não abrir ou estiver encerrada.

32. O critério para aferir se uma loja está aberta ou encerrada é se tem

trabalhadores disponíveis e se os clientes podem aceder à loja, e não passa por aferir se o lojista mantém acessível aos utentes todos os acessos à sua loja.

33. A loja estar aberta e em funcionamento é a dinâmica e vida que os demais lojistas podem desejar.

34. Acresce que in casu a loja em causa é uma fracção autónoma, prédio urbano sujeito ao regime da propriedade horizontal, pelo que ofende o núcleo essencial do direito de propriedade (art.º 1305º do Código Civil) admitir que, extrapolando a tese do tribunal a quo, e admitindo que a multa não fosse paga, o proprietário pudesse perder esse imóvel após penhora e venda judicial ... tendo mantido sempre a loja aberta e em funcionamento...! Por alegadamente ter incorrido em violação de normas do regulamento interno que apenas o obriga a manter a loja aberta e não encerrá-la.

35. Apesar do juízo valorativo do tribunal a quo a que se refere a alínea LL) dos factos provados, não podemos deixar de discordar desse entendimento pois nas alíneas b) e c) do n.º 1 do art.º 6.º e alínea g) do n.º 2 do art.º 5.º do “Regulamento Interno das Galerias Comerciais SL, não consta qualquer obrigação de manter as lojas acessíveis aos utentes, aliás, desde um conceito vago e indeterminado, nem tão pouco se faz referência a portas..

36. Entendimento diverso, redundaria em flagrante violação do Código Civil, quer das regras de interpretação jurídica - art.º 236.º C. Civil sobre o sentido normal da declaração (“1. A declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele.”); e art.º 238ºC. Civil sobre os negócios formais “1. Nos negócios formais não pode a declaração valer com um sentido que não tenha um mínimo de correspondência no texto do respectivo documento, ainda que imperfeitamente expresso. 2. Esse sentido pode, todavia, valer, se corresponder à vontade real das partes e as razões determinantes da forma do negócio se não opuserem a essa validade. e o art.º 1305º do Código Civil”

37. A sentença recorrida deverá, por tudo o exposto, ser revogada por outra que julgue procedente a alínea c) do pedido formulado a título subsidiário. Nestes termos e nos mais de Direito, sempre com o mui douto suprimento de V. Exas. e tomando em consideração as Alegações e Conclusões supra, requer-se a V. Exas. que seja dado pleno e total provimento ao presente Recurso, devendo ser revogada a Sentença recorrida e, em consequência, declarar-se a anulação da deliberação de aplicação da multa à autora por violação do princípio da legalidade e da tipicidade legal, por não violação das alíneas b) e c) do n.º 1 do art.º 6.º e alínea g) do n.º 2 do art.º 5.º do “Regulamento Interno das Galerias Comerciais SL”.

A SDIA, Lda, apresentou contra-alegações, nas quais pugnou pela improcedência do recurso, não tendo sintetizado os fundamentos por via de conclusões.

## FUNDAMENTAÇÃO

Colhidos os vistos cumpre decidir.

### Objeto do Recurso

O objeto do recurso é balizado pelo teor do requerimento de interposição (art.º 635º nº 2 do CPC), pelas conclusões (artºs 635º nº 4, 639º nº 1 e 640º do CPC), pelas questões suscitadas pelo recorrido nas contra-alegações em oposição àquelas, ou por ampliação (art.º 636º CPC) e sem embargo de eventual recurso subordinado (art.º 633º CPC) e ainda pelas questões de conhecimento oficioso cuja apreciação ainda não se mostre precludida. Assim, em face das conclusões apresentadas pela recorrente, a questão a apreciar é a saber se a deliberação em causa padece dos vícios apontados.

\*\*\*

### Factualidade tida em consideração pela 1ª Instância

Na sentença recorrida foram considerados provados os seguintes factos:

A) A autora é locatária financeira da fracção autónoma designada pela letra “D”, denominada “AS”.

B) A fracção autónoma “D” encontra-se locada à A. pela “CLF, S.A.” que é a sua proprietária.

C) A autora acumula a qualidade de condómina enquanto locatária financeira da fracção D - com as limitações quanto ao exercício dos seus direitos e deveres decorrentes da lei e do contrato de locação financeira - e a qualidade de lojista das “Galerias Comerciais SL, por essa fracção se integrar no respectivo conjunto funcional.

D) A ré SDIA, Lda, é proprietária das fracções autónomas designadas pelas letras A, B, C, F, M, N, P, Q, U, AA, AH, AI, AJ, AK, AL, e AU.

E) Que totalizam 343 de permilagem, isto é, 343/1000 do total do capital investido no prédio.

F) A ré AC é a única proprietária da fracção autónoma designada pela letra W, unidade comercial, única e legal herdeira e sucessora de MC, falecido em 21.08.2018.

G) Sendo que a fracção autónoma W, pertencente à ré AC e as fracções autónomas propriedade da ré SDIA, que integram, entre as outras fracções autónomas acima indicadas, o conjunto funcional designado por “Galerias Comerciais SL” - as fracções B, C, M, O a S, U, AA a AC AF a AP - tem as finalidades que constam das suas respectivas descrições no título constitutivo.

H) Todas as fracções autónomas referidas fazem parte do prédio urbano

submetido ao regime de propriedade horizontal, respeitante ao Condomínio, denominado “Galerias SL”, inscrito na matriz predial respectiva na Conservatória do Registo Predial do Funchal.

I) A ré SDIA vem sendo sucessivamente eleita em assembleia de condóminos para o cargo de administradora do condomínio do edifício “Galerias SL” - função que desempenha há cerca de vinte anos.

J) Tendo sido eleita pela última vez na assembleia de condóminos de 16 de janeiro de 2018, pelo período de dois anos - conforme resulta do n.º 4 do art.º 21 do regulamento geral do condomínio.

K) As frações autónomas B, C, D (fracção locada pela A), L, M, e O a AP do edifício denominado “Galerias SL”, que representam 392 de permilagem do total de capital investido no prédio formam, de acordo com o referido título constitutivo da propriedade horizontal, um conjunto funcional próprio, destinado a funcionar em termos análogos ou idênticos aos Centros comerciais, denominado “Galerias Comerciais SL”.

L) O Condomínio do edifício Galerias SL aprova um orçamento anual das áreas comuns afectas às fracções que compõem as “Galerias Comerciais SL”.

M) “Lojista” é a pessoa coletiva ou singular que por qualquer forma tenha uso e fruição dessas frações autónomas B, C, D, L, M, e O a AP.

N) Em 5 de Novembro de 2018, a Administração do Centro Comercial Galerias SL, decidiu aplicar à autora uma multa/penalização no montante de € 12,47 por cada dia em que a porta de acesso à fracção “D” pelo interior das Galerias Comerciais SL se encontre encerrada durante o horário de funcionamento das Galerias Comerciais, ou não permita o acesso inequívoco pelo público em geral, com o fundamento de que “durante o horário de funcionamento, o acesso à V. loja pelo interior das referidas “Galerias Comerciais” deverá manter-se, inequivocamente, aberto ao público.” e ainda que “A abertura ao público desse acesso interno não e verifica desde o dia 10 de Outubro de 2018.” alegando para o efeito a violação do art.º 5º, n.º 2, alínea g) e art.º 6º, alíneas b) e c) do Regulamento do Condomínio das Galerias Comerciais SL.

O) A autora interpôs recurso dessa decisão do Administrador do Condomínio, com vista à anulação dessa decisão da Administração do Centro Comercial Galerias São Lourenço.

P) A pedido expresso da autora, datado de 21 de novembro de 2018, a ré SDIA, na qualidade de administradora do condomínio, convocou a assembleia de lojistas, que se realizou no dia 9 de janeiro de 2019 - com continuação em 15 de fevereiro de 2019 - na qual participaram e fizeram-se representar diversos lojistas das frações autónomas que integram as Galerias Comerciais.

Q) A ré SDIA, na sua qualidade de Administrador do Condomínio, não convocou a assembleia geral de condóminos do edifício Galerias SL.

R) Na data dessa assembleia, 09.01.2019, a autora compareceu e apresentou as suas alegações de recurso, que foram lidas.

S) A autora participou na votação dos membros que compõem a mesa dessa assembleia.

T) Essa assembleia do 9 de Janeiro de 2019 foi interrompida, como sugerido pela própria autora para que, em assembleia de condóminos do edifício, se decidisse sobre a alteração pretendida pela autora para a fachada interior da sua loja/fracção, dado que tal matéria extravasaria a competência da assembleia de lojistas - cfr. art.º 1422.º n.º 3 do CC - com continuação no dia 15 de Fevereiro de 2019, após a realização da referida assembleia de condóminos.

U) De novo, a autora compareceu.

V) Colocada à votação o ponto 2 da Ordem de Trabalhos “Análise, discussão e votação do recurso interposto por APP, Lda - locatária Financeira da Loja n.º1 - relativamente à decisão da Administradora do Condomínio de aplicação àquele de penalidade diária, a assembleia de lojistas, deliberou por unanimidade dos presentes, com excepção da fracção “L” que se absteve, aplicar à dita sociedade impugnante “manter a decisão da Administração do Condomínio datada de 15.11.2018 de aplicação de penalidade ao lojista e Condómino “APP, Lda, do montante de “ ... € 12,47 (doze euros e quarenta e sete cêntimos) por cada dia em que a referida porta de acesso à sua Loja pelo interior das Galerias Comerciais SL se encontre encerrada durante o horário de funcionamento das Galerias Comerciais, ou não permita o acesso inequívoco pelo público em geral a essa loja, por violação repetida do disposto na alínea g) do n.º2 do art.º5.º e as alíneas b) e c) do art.º 6.º, todas do Regulamento Interno das “Galerias Comerciais SL”, penalidade essa que é aplicada a partir do dia seguinte ao da recepção pelo Lojista em questão daquela decisão da Administradora do Condomínio que agora é confirmada.”

W) A autora, nos termos do art.º 1433.º, n.º 2 do Código Civil pretendeu impugnar dessa deliberação de 09 de Janeiro de 2019, com continuação no dia 15 de Fevereiro de 2019, através de carta registada com aviso de recepção, enviada em 25 de Fevereiro de 2019.

X) Porém, o Administrador do Condomínio a cargo da ré, SDIA, Lda., não procedeu à convocação de uma assembleia de condóminos extraordinária nos termos do art.º 1433.º, n.º 2 do Código Civil.

Y) As Galerias Comerciais SL constituem um centro comercial instalado num edifício submetido ao regime de propriedade horizontal.

Z) As Galerias Comerciais SL têm um regulamento interno denominado “Regulamento das Galerias Comerciais SL”.

AA) Quer o regulamento geral de condomínio, quer o “Regulamento Interno

das Galerias Comerciais SL” integram o título constitutivo da propriedade horizontal do edifício “Galerias SL”, como seus documentos complementares.

BB) A autora tem pleno conhecimento do teor desse “Regulamento Interno das Galerias Comerciais SL” e a ele aderiu, aceitando-o em direito e obrigação, aquando da celebração do contrato de locação financeira da fração “D”, com a “CLF, S.A.”.

CC) Uma vez que a “CLF, S.A.” deu então conhecimento à A. do teor da escritura pública de constituição de propriedade horizontal e dos seus regulamentos complementares (art.º 6.º do Contrato de Locação Financeira).

DD) Aos condóminos e aos lojistas aplicam-se limitações e vinculações específicas relativas às “Galerias Comerciais”, bem como o referido “Regulamento Interno das Galerias Comerciais SL”.

EE) Esse regulamento prevê a realização das chamadas “Assembleias de Lojistas” que são normalmente convocadas pela Administradora do Condomínio do edifício.

FF) O artigo 5.º, n.º 3, alínea g) do “Regulamento Interno das Galerias Comerciais SL” dita “É especialmente vedado aos lojistas: g) Violar ou deixar violar as normas legais aplicáveis, o regulamento geral do condomínio, o presente regulamento ou quaisquer deliberações da assembleia de lojistas;”

GG) E o artigo 6.º, alíneas b) e c) dita: “1. Os lojistas são obrigados: b) A manter as lojas abertas durante o horário que, com observância da lei, vier a ser acordado, caso a caso, ou fixado pelo Administrador, de harmonia com as orientações da Assembleia de lojistas, se as houver; c) A não encerrar as lojas por períodos contínuos superiores a quarenta e oito horas, salvo ocorrendo motivo justificado.”

HH) A loja da autora tem três portas e mantém duas abertas em permanência.

II) A autora abre e fecha a loja todos os dias em que as Galerias Comerciais SL têm abertura ao público e na sua loja trabalham pelo menos 4 trabalhadores.

JJ) A autora participou e votou dois anos antes, em 17 de julho de 2017, noutra assembleia de lojistas sem invocar qualquer irregularidade, invalidade, ineficácia ou ilegitimidade.

KK) Resulta da descrição da fracção D, constante do título constitutivo da propriedade horizontal, que a mesma dispõe de um acesso pelo interior às Galerias Comerciais.

LL) Estando a autora obrigada a manter acessível aos utentes dessas Galerias Comerciais o acesso à sua loja pela zona interior comum às mesmas - alíneas b) e c) do n.º 1 do art.º 6.º e alínea g) do n.º 2 do art.º 5.º do “Regulamento Interno das Galerias Comerciais SL” - e não apenas pelos dois acessos da fracção à via pública.

MM) O Regulamento Interno das Galerias Comerciais SL tem por objectivo

disciplinar a actividade dos diversos lojistas, com vista a assegurar e potenciar a afluência dos consumidores às áreas comuns do centro comercial, e, conseqüentemente às lojas.

NN) Pretendendo os lojistas que o centro comercial onde se insere a sua loja transmita ao potencial consumidor uma imagem dinâmica e agradável, que apele ao consumo, com as lojas a funcionar e acessíveis ao público num horário comum.

OO) A penalidade determinada pela ré SDIA a aplicar à autora e confirmada pela assembleia de lojistas tem por objectivo desencorajar e limitar no tempo comportamentos de lojistas que prejudiquem a imagem do centro comercial ou unidade equiparada e a afluência de potenciais consumidores.

PP) A penalidade aplicada à autora refere-se ao período compreendido entre 18/11/2018 e 20/07/2019.

QQ) A ré SDIA emitiu a factura FA 2019/307, datada de 18/09/2019, com vencimento a 18/10/2019, e valor €3.042,68.

Foram considerados não provados os seguintes factos:

- 1) A administração do Condomínio a cargo da ré SDIA convocou uma assembleia de condóminos restrita, composta pela fracções B, C, D, L, M e O a AP, representativo de 246/1000 do capital total investido no prédio, e que representa 31 das 64 fracções que integram a propriedade horizontal do edifício.
- 2) Acresce que a autora não se vinculou, nem aderiu ao funcionamento de uma assembleia de condóminos restrita, e conseqüentemente, não lhe reconhece legitimidade a qualquer título.
- 3) De resto, a sociedade APP, Lda, nunca aceitou integrar o condomínio restrito das Galerias Comerciais SL.
- 4) A Administração do condomínio tem práticas persecutórias da autora impugnante porquanto existem várias lojas que não cumprem o horário de abertura.
- 5) Os representantes legais da autora vivem em constante ansiedade quanto à possibilidade (ilegal e abusiva) de aplicação de multa, pois poderá colocar em risco a exploração do negócio, da empresa e dos vários postos de trabalho.

Fundamentação jurídica

A primeira questão a abordar respeita ao facto constante da al. LL) dos factos provados, que é do seguinte teor, referindo-se também a al. KK, que antecede, por ser importante para entender o respetivo sentido:

*KK) Resulta da descrição da fracção D, constante do título constitutivo da propriedade horizontal, que a mesma dispõe de um acesso pelo interior às Galerias Comerciais.*

*LL) Estando a autora obrigada a manter acessível aos utentes dessas Galerias*

*Comerciais o acesso à sua loja pela zona interior comum às mesmas - alíneas b) e c) do n.º 1 do art.º 6.º e alínea g) do n.º 2 do art.º 5.º do “Regulamento Interno das Galerias Comerciais SL” - e não apenas pelos dois acessos da fracção à via pública.*

A recorrente entende que tal facto não pode ser dado como provado, por entender que nos termos do art.º 414.º do CPC, a dúvida sobre a realidade de um facto e sobre a repartição do ónus da prova resolve-se contra a parte a quem o facto aproveita. Mais entende que o indicado “facto” configura um juízo conclusivo do tribunal a quo que, por isso, deve ser eliminado dos factos provados.

É jurisprudência unânime que a matéria de facto relevante para a causa deve ser expurgada de todas as expressões que se traduzam em juízo conclusivos ou valorativos, muito especialmente quanto a valorações jurídicas. Assim decidiu o Supremo Tribunal no acórdão de 11.03.2021<sup>[1]</sup>: “A enunciação da matéria de facto traduz-se na exposição descritivo-narrativa da factualidade provada ou não provada, devendo ser expurgada de locuções genéricas ou conclusivas ou de valorações jurídicas”. Também a Relação do Porto, no acórdão de 09.03.2020<sup>[2]</sup>, formulou, de forma lapidar, a seguinte regra: “As afirmações de natureza conclusiva devem ser excluídas do elenco factual a considerar, se integrarem o thema decidendum, entendendo-se como tal o conjunto de questões de natureza jurídica que integram o objeto do processo a decidir, no fundo, a componente jurídica que suporta a decisão. Daí que sempre que um ponto da matéria de facto integre uma afirmação ou valoração de factos que se insira na análise das questões jurídicas a decidir, comportando uma resposta, ou componente de resposta àquelas questões, tal ponto da matéria de facto deve ser eliminado”.

Como resulta do teor da mencionada al. LL), o que aí se refere constitui uma interpretação dos preceitos referidos do Regulamento Interno das Galerias Comerciais SL. Ora, a interpretação de um texto, ainda para mais normativo, configura, sem sombra de dúvida, um juízo valorativo. O que constitui matéria factual é o teor do regulamento, mais especificamente o teor dos preceitos aí referidos. Aliás, o “facto” em causa contém exatamente aquilo a que se refere o acórdão da Relação do Porto, pois trata-se de *uma afirmação ou valoração de factos que se insere na análise das questões jurídicas a decidir, comportando uma resposta, ou componente de resposta àquelas questões*. Uma das questões que estava em causa e que constitui a base do litígio entre a autora e a administração do condomínio, era exatamente a de saber se dos preceitos do Regulamento Interno das Galerias resultava que a autora estava obrigada a manter aberta a porta para que dá para o interior das galerias e não apenas aquelas que dão diretamente para a rua. O que consta da al. LL) era a

resposta a essa questão, que é, obviamente, uma questão jurídica e não uma questão de facto.

Deste modo, na procedência desta parte do recurso, *determina-se a eliminação do ponto LL) dos factos provados.*

\*

Vejamos agora o mérito do recurso quanto à deliberação propriamente dita. A deliberação cuja invalidade a autora pretende obter é do seguinte teor: “*Manter a decisão da Administração do Condomínio datada de 15.11.2018 de aplicação de penalidade ao lojista e Condómino “APP, Lda, do montante de “ ... €12,47 (doze euros e quarenta e sete cêntimos) por cada dia em que a referida porta de acesso à sua Loja pelo interior das Galerias Comerciais SL se encontre encerrada durante o horário de funcionamento das Galerias Comerciais, ou não permita o acesso inequívoco pelo público em geral a essa loja, por violação repetida do disposto na alínea g) do n.º2 do art.º5.º e as alíneas b) e c) do art.º 6.º, todas do Regulamento Interno das “Galerias Comerciais SL”, penalidade essa que é aplicada a partir do dia seguinte ao da recepção pelo Lojista em questão daquela decisão da Administradora do Condomínio que agora é confirmada”.*

Como se constata, trata-se de uma deliberação que *confirmou a aplicação de uma penalidade à autora que havia sido decidida pela administração do condomínio.*

As deliberações das assembleias de condóminos podem ser:

. Anuláveis (ou ineficazes *lato sensu*), se contrárias à lei (onde se incluem as deliberações afetadas de vícios formais) ou regulamento anteriormente aprováveis, a requerimento de qualquer condómino que não as tenha aprovado (nº 1 do art.º 1433º do CC);

. Nulas quando infringjam normas de interesse e ordem pública e normas imperativas, podendo ser impugnáveis a todo o tempo e por qualquer interessado, nos termos do art.º 286º do CC; e,

. Ineficazes (ou deliberações ineficazes *stricto sensu*)<sup>[3]</sup>.

Nos termos do disposto no art.º 1434 do CC (n.º 1, 2.ª parte), a assembleia de condóminos pode fixar penas pecuniárias para a inobservância das disposições do código, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador.

O n.º 2 do mesmo artigo estabelece um teto para aquelas sanções: o montante das penas aplicáveis em cada ano nunca excederá a quarta parte do rendimento coletável anual da fração do infrator. Estas sanções distinguem-se da cláusula penal, prevista nos artigos 810º a 812º do CCivil, por não dependerem do acordo dos condóminos, e afastam-se da sanção pecuniária compulsória, prevista no art.º 829-A do CCivil, por não dependerem de decisão jurisdicional<sup>[4]</sup>.

No sentido de a assembleia de condóminos ter legitimidade para fixar penas pecuniárias, vide o Acórdão da Relação de Lisboa de 30.04.2019<sup>[5]</sup>, que decidiu o seguinte assim sumariado: *“A assembleia de condóminos pode fixar penas pecuniárias para a inobservância das suas deliberações, nomeadamente, penas pecuniárias a aplicar ao condómino em mora no pagamento das quotas de condomínio”*.

Como resulta bem expresso do acima exposto, a aplicação de sanções pecuniárias tem como pressuposto a inobservância das disposições do código, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador e é da *exclusiva competência da assembleia de condóminos*.

A deliberação em causa limitou-se a manter uma sanção que havia sido aplicada pela administração. Verificando-se que a administração do condomínio não tem competência para aplicar sanções, sendo por isso inválida tal decisão, *a deliberação meramente confirmativa da assembleia também é inválida*.

Em face da situação em causa que está na base do litígio entre a autora e a administração do condomínio, o trâmite que, nos termos legais, deveria ter sido seguido era o seguinte:

- a administração, se entendia que a correta interpretação do Regulamento Interno das Galerias era no sentido de a autora dever manter aberta a porta que dá acesso direto às galerias, notificava tal decisão à autora;
- ou então levava tal questão a deliberação da assembleia de condóminos;
- em todo o caso, a autora, se a administração não o fizesse, podia também solicitar que o assunto fosse colocado à assembleia;
- depois de decidida a questão no sentido de ser obrigação da autora manter a mencionada porta aberta, se ela continuasse a manter a porta fechada, a administração podia então solicitar à assembleia que aplicasse uma sanção pecuniária à autora.

Note-se que está em causa, na prática, uma sanção pecuniária compulsória. Se a lei prescinde, no caso da administração das partes comuns na propriedade horizontal, de decisão judicial, não prescinde, de todo, de decisão do órgão deliberativo, a quem compete apreciar em exclusivo da questão e aplicar a sanção, e não pode funcionar apenas como órgão confirmativo da penalidade. Nada disto foi seguido, não estando assente por via de interpretação da assembleia que existe a obrigatoriedade de a autora manter aberta a porta que dá acesso às galerias comerciais<sup>[6]</sup> e nem sequer a autora foi notificada previamente para cumprir essa obrigação. Partiu-se de imediato para a aplicação da sanção, o que, para além de ser manifestamente precoce, foi determinada por entidade incompetente, a administração do condomínio. A deliberação em causa é manifestamente violadora da lei, mais

especificamente do art.º 1434º/1 do CCivil, pelo que é uma deliberação anulável.

O recurso é, pois, procedente.

\*\*\*

## DECISÃO

Face ao exposto, acordam os Juízes Desembargadores que compõem este coletivo da 6ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa em julgar o recurso procedente e, em consequência, anula-se a deliberação da assembleia de condóminos que manteve a decisão da Administração do Condomínio datada de 15.11.2018 de aplicação de penalidade ao lojista e Condómino “APP, Lda, do montante de €12,47 (doze euros e quarenta e sete cêntimos).

Custas em ambas as instâncias pelas recorridas SDIA, Lda, e AC (art.º 527º/1 e 2 do CPC).

Lisboa, 26jan2023

Jorge Almeida Esteves

Teresa Soares

Octávia Viegas

---

[1] Proferido no proc. nº 1205/18.3T8PVZ.P2.S1 e relatado por Tomé Gomes (in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

[2] Proferido no proc. nº 3789/15.9T8VFR.P1 e relatado por Jerónimo Freitas (in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

[3] Neste sentido Sandra Passinhas, A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal, 2ª edição, Coimbra, Almedina, 2002, p. 250.

[4] Neste sentido anotação ao art.º 1434, in Código Civil Anotado, II, Ana Prata (coord.), Coimbra, Almedina, 2017, p. 289.

[5] Proferido no procº nº 286/18.4T8SNT.L1-7 e relatado por Higinia Castelo (in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

[6] Repare-se ainda que do teor do art.º 6.º, alíneas b) e c) do regulamento – que referem o seguinte: “1. Os lojistas são obrigados: b) A manter as lojas abertas durante o horário que, com observância da lei, vier a ser acordado, caso a caso, ou fixado pelo Administrador, de harmonia com as orientações da Assembleia de lojistas, se as houver; c) A não encerrar as lojas por períodos contínuos superiores a quarenta e oito horas, salvo ocorrendo motivo justificado – não resulta que, quando existem portas simultaneamente para o interior das galerias comerciais e para a rua, haja obrigação de manter abertas as portas para o interior. Não quer dizer que essa não seja a correta

interpretação do preceito, mas também não será a administração que pode impor, por si, a interpretação que considera correta.