

Supremo Tribunal de Justiça

Processo nº 2164/16.2T8PTM.E1.S1

Relator: NUNO PINTO OLIVEIRA

Sessão: 21 Março 2023

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA

ABUSO DO DIREITO

TU QUOQUE

BOA FÉ

REQUISITOS

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

DELIBERAÇÃO

AÇÃO DE ANULAÇÃO

NULIDADE

ANULABILIDADE

CONVOCATÓRIA

IRREGULARIDADE

PRINCÍPIO DA CONFIANÇA

Sumário

O princípio da proibição do tu quoque, como concretização do princípio da proibição do abuso do direito, significa quem actua ilicitamente, em desconformidade com o direito, não pode prevalecer-se das consequências jurídicas de uma actuação ilícita da contraparte.

Texto Integral

ACORDAM NO SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA

I. — RELATÓRIO

1. AA, veio apresentar acção declarativa sob forma de processo comum contra BB; CC; DD; EE; FF; GG; HH e mulher, II; JJ; KK; LL; MM; NN; OO; PP; QQ; RR

e mulher SS; TT; UU; VV; WW; XX; DD; YY; N..., LDA.; ZZ; AAA; BBB; CCC e DDD, EEE; e FFF, pedindo:

I. — a declaração de nulidade das deliberações tomadas nas assembleias de condóminos de 30 de Julho de 2016 e de 27 de Agosto de 2016, por falta de convocatória, falta de presença de todos os condóminos e falta de consentimento dos condóminos na realização das assembleias sem convocatória;

II. — a condenação dos Réus no pagamento solidário à Autora do valor de 2.500,00 € (dois mil e quinhentos euros), acrescidos de juros legais desde a citação até integral pagamento.

2. Os 5.º, 12.º, 15.º, 21.º, 23.º, 24.º, 25.º e 28.º Réus contestaram, defendendo-se por impugnação e por excepção.

3. Deduziram a excepção dilatória de ilegitimidade processual activa.

4. O Tribunal de 1.ª instância julgou a acção parcialmente procedente.

I. — declarando a anulabilidade de ambas as assembleias extraordinárias do condomínio ... de 30 de Julho de 2016 e de 27 de Agosto de 2016, nos termos do art. 1433.º, n.º 1, do Código Civil, e.

II. — absolvendo os Réus do demais peticionado.

5. Inconformados, os Réus interpuseram recurso de apelação.

6. O Tribunal da Relação de Évora julgou procedente o recurso e, em consequência, revogou a sentença recorrida.

7. Inconformada, a Autora interpôs recurso de revista.

8. Finalizou a sua alegação com as seguintes conclusões:

1. O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões das respetivas alegações, sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso (cfr. arts. 635.º, n.º 4 e 639.º, n.º 1, do CPC);

2. O acórdão do tribunal recorrido que veio agora revogar a sentença proferida pela 1ª instância dispõe o seguinte: que, “(...) não obstante a irregularidade formal da convocatória da dita assembleia, a mesma reuniu-se e nela o autor esteve presente, participou e votou nas deliberações aí tomadas, o que traduz a aprovação/confirmação, tácita, por parte do autor, daquela convocatória, drawingObject29sanando, desta forma, assim o vício de que a mesma padecia, cfr. art.ºs 288.º e 1433.º, n.º 1, ambos do C. Civil...”.

Concluimos que a irregularidade/irregularidades apontadas, a verificarem-se não invalidam as deliberações tomadas e invocadas pela Autora, pois esta não tem legitimidade para as impugnar (artigo 1433.º, n.º 1, do Código Civil).”

3. Conclui o tribunal a quo que “Constitui um autêntico venire contra factum proprium, alguém participar ativamente e conscientemente numa assembleia para a qual considera que não foi convocada.”

4. O tribunal a quo não alterou a matéria de facto que havia sido já considerada assente pela 1.ª instância, pelo que, esta matéria já não é sindicável pelo tribunal ad quem, existindo aqui caso julgado (cfr. art. 674.º, n.º 3, 1.ª parte, do CPC).

5. O tribunal a quo não compreendeu as verdadeiras e reais motivações que deram origem à exoneração da atual administração do condomínio e que nada têm que vem com alegados atos de má gestão da administração, mas essencialmente com a legalização de algumas fracções autónomas que no título constitutivo da propriedade horizontal são destinadas a garagem, mas que na prática foram transformadas em apartamentos T4, com ligações eléctricas ilegais várias, efectuadas por alguns desses mesmos condóminos.

6. A assembleia geral extraordinária de 30 de Julho de 2016, não foi regularmente convocada.

7. A carta de 12 de Julho de 2016, que tinha em vista a convocatória da assembleia geral extraordinária de condóminos, de 30 de Julho de 2016, veio desacompanhada de qualquer documentação e da mesma constava apenas uma assinatura ilegível, sendo que, por baixo desta encontrava-se manuscrita

a frase “Em representação dos senhores condóminos supra identificados”.

8. O teor da convocatória em causa, em parte alguma é mencionado a qualidade em que intervém a testemunha GGG, o seu nome não é identificado na carta e as procurações juntas.

9. Colocando-nos na posição de um destinatário comum colocado na posição da Autora (Art. 236.º, n.º 1, do CC), não será lógico e verosímil assumir a existência de tais poderes representativos, e nessa medida que a assembleia geral extraordinária estivesse legalmente convocada, nos termos do disposto no art. 1431.º, n.º 2, do CC, conforme decidiu e bem o tribunal a quo.

10. As referidas procurações não foram juntas em sede de assembleia de 30/07/2016, nem sequer foram visualizadas ou analisadas pelos condóminos (cfr. ponto 11 dos factos provados), e nem sequer se poderá considerar sanado o vício uma vez que, não foi feita prova da presença de pelos menos condóminos que representem 25% do capital investido.

11. E tendo em conta que não se encontravam presentes na assembleia todos os condóminos do edifício, nem sequer se poderá considerar a situação prevista no disposto no art. 54.º, do Código das Sociedades Comerciais, o qual se tem entendido como aplicável também às assembleias gerais de condóminos.

12. O mesmo entendimento se aplica mutatis mutandis, no que diz respeito à convocatória para a assembleia de 27 de Agosto de 2016, inserida na própria acta da referida assembleia, uma vez que, a ilegitimidade para a convocação se mantém, por falta de representação de 25% do capital investido, sendo para aqui completamente irrelevante o envio da convocatória à posteriori para os condóminos, não obstante a mesma não ter sido enviada para todos os condóminos incluindo a aqui Autora (cfr. ponto 30 dos factos provados), nem dessa convocatória constava os elementos de representação no que diz respeito ao grupo de condóminos convocantes e representados na mesma.

13. A deliberação da assembleia de 30/07/2016, sobre a eleição de uma comissão administrativa, também é ela em si mesma um ato ilegal e ilegítimo, violador do disposto nos artigos 1435.º e 1435.º-A, do CC, que têm natureza imperativa, o que sempre determinaria a sua nulidade.

14. O acórdão recorrido violou o art. 280.º do Código Civil, Cfr. também o art. 294.º aplicáveis por via do art. 295.º, do Código Civil, que, preveem como nulo o que é contrário à lei.

15. Mesmo que não existissem as apontadas nulidades, ou a inexistência/ineficácia, a anulabilidade ainda seria invocável, por via da aplicação conjunta dos art.ºs 295.º, 287.º e 288.º, do Código Civil que o acórdão recorrido violou.

16. É certo que o regime do art. 1433.º, do Código Civil – anulabilidade das deliberações da assembleia contrárias à lei não é extensivo, nem às deliberações que violem preceitos de naturezas imperativa, porquanto quando a assembleia infrinja normas imperativas, as deliberações tomadas devem considerar-se nulas, e como tais, impugnáveis a todo o tempo e por qualquer interessado, nos termos do art. 286.º, do Código Civil, sendo de conhecimento oficioso do tribunal.

17. Foi criada aparentemente por um grupo restrito de condóminos uma forma de tentar afastar sem qualquer razão ou justa causa e de forma ilegal e ilegítima a administração que havia sido reeleita seis meses antes de forma livre e democrática em sede de assembleia geral ordinária, o que acarretou problemas graves para o próprio condomínio pois “passou a existir alguma confusão criada pela exoneração da Administração eleita em Janeiro de 2016.” (cfr. ponto 17 dos factos provados) e “gerou-se um certo conflito na administração das partes comuns do dito prédio.” (cfr. ponto 18 do factos provados), “ E isto porque, a anterior administração do condomínio tentava a todo o custo continuar a exercer o seu mandato administrativo” (cfr. ponto 19 dos factos provados), e “começaram a aparecer no dito prédio pessoas que se arrogavam estar a trabalhar a mando da comissão administrativa constituída.” (cfr. ponto 20 dos factos provados).

18. A convocatória para a assembleia geral extraordinária de 27/08/2016, foi efetuada de forma ilegal, pois conforme consta da ata dessa assembleia, a mesma “foi devidamente convocada na assembleia geral extraordinária que teve lugar no dia trinta de Julho de dois mil e dezasseis”.

19. Não se pode considerar a existência de qualquer convocatória, pois não é possível convocar uma assembleia futura, numa assembleia anterior, violando-se claramente o disposto no art. 1432.º, n.ºs 1 e 2, do CC.

20. Foi aqui criada por alguns condóminos aqui Réus, uma forma alternativa e ilegal de se votar uma exoneração da administração, sem qualquer fundamento ou justa causa e além disso eleger também uma nova administração que satisfizesse os seus interesses próprios e pessoais, tais como, a legalização das fracções ilegais criadas por alguns dos Réus existentes no condomínio há largos anos, bem como, a exoneração do

pagamento das dividas ao condomínio por grande parte da maioria desses mesmos condóminos e aqui Réus, que se vieram a insurgir contra a atual administração em funções.

21. Normas jurídicas violadas, artigos 1431.º, 1432.º, n.ºs 1 e 2, 1435.º, 1435.º-A, do CC

22. “3. Quanto à legitimidade activa para a acção impugnatória das deliberações: são os condóminos que não tenham votado a favor da sua aprovação que podem intentar, dentro dos prazos definidos na lei, a respectiva acção de anulação; não se exige actuação coligada qualquer deles o podendo fazer.” (cfr. v.g., o Acórdão do S.T.J., de 6 de novembro de 2008 – proc. nº 08B2623, Relator Santos Bernardino, disponível em www.dgsi.pt).

23. Decorre da interpretação literal e sistemática do art. 1433.º, n.º 1, do Código Civil, que “As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado.”

24. Note-se (tal como refere e a nosso ver bem, a sentença da 1.ª instância) que, o n.º 2, do art. 1433.º, do Código Civil, quanto ao direito de invocar assembleia extraordinária se distingue entre condóminos ausentes ou presentes, mas em nenhum outro dos seus números, não podendo o julgador operar a distinção onde o legislador não o fez (art. 9.º, n.º 2, do Código Civil) e num sentido restrito do direito constitucionalmente consagrado de acesso ao direito (art.ºs 2.º, do Código de Processo Civil e 18.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa).

25. A autora/recorrente que votou contra a deliberação de exoneração da administradora “D..., Lda.” na assembleia de 30 de julho de 2016 (cfr. ponto 22 dos factos provados) tinha legitimidade ativa para intentar a ação contra os condóminos que votaram a favor das deliberações tomadas nas assembleias de 30 de julho de 2016 e de 27 de agosto de 2016.

26. Ao contrário do entendido pelo acórdão recorrido, a autora/recorrente tem interesse e legitimidade na demanda e isto quer se veja a questão numa perspectiva de legitimidade direta quer indireta pois que ambas beneficiam da cobertura do art. 30.º, do Código de Processo Civil.

27. Invocando o autor na petição fatos consubstanciadores de vícios suscetíveis de gerarem juridicamente, a anulabilidade da deliberação, deve aplicar-se o regime do art. 1433.º, do Código Civil, designadamente no que

respeita à indicação ali expressamente feita quanto aos condóminos com legitimidade ativa para a ação de anulação (só terá legitimidade para uma tal ação, integrada por uma tal causa de pedir, o condómino que não tenha aprovado a deliberação atacada).

28. Invocando também o autor na petição fatos consubstanciadores de vícios suscetíveis de gerarem nulidade, a ineficácia ou mesmo a inexistência da deliberação aplicar-se-á o regime geral, tendo legitimidade ativa para a ação qualquer condómino interessado.

29. À apreciação do pressuposto processual da legitimidade é indiferente a eventual procedência ou improcedência da pretensão – tal respeita exclusivamente ao mérito da causa. A esta apreciação da legitimidade importa considerar o objeto do processo, a relação material trazida a juízo pelo autor – é necessário que, relativamente a tal relação controvertida, a parte seja, à face da lei, o titular do poder de condução do processo.

30. Entende a recorrente, que foi violado pelo acórdão recorrido, o disposto nos art.ºs 2.º, 30.º, do Código de Processo Civil, 280.º, 286.º, 289.º, 294.º, 1432.º, drawingObject33n.º 2, 1433.º, n.º 1, 1435.º, 1435.º-A, do Código Civil e 18.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa.

Termos em que V.Ex.as concedendo provimento ao presente recurso, deverão revogar a douta decisão recorrida, nos termos pugnados nas presentes alegações.

9. Os 1.º, 2.º 12.º, 15.º, 21.º, 23.º e 24.º Réus [\[1\]](#) contra-alegaram, pugnando pela improcedência do recurso.

10. Finalizou a sua contra-alegação com as seguintes conclusões.

1 - O douto Tribunal da Relação fez uma boa apreciação dos factos e do direito a eles aplicado.

2 - A Apelante assentou a sua ação na irregularidade das convocatórias das Assembleias realizadas a 30/07/2016 e 27/08/2016.

3 - Para depois, vir à boleia e debitar acórdãos nos quais se aprecia a legitimidade dos condóminos para impugnar as deliberações contrárias à lei

ou a regulamentos anteriormente aprovados.

4 - No entanto, a Apelante carecia de legitimidade ativa para instaurar a ação de impugnação das Assembleias, alegando irregularidades nas convocatórias, quando compareceu e participou ativamente nas mesmas.

5 - Não poderia, pois, invocar posteriormente a irregularidade das convocatórias para as Assembleias, quando, se de algum vício essa convocatória padecesse, foi sanado pela comparência e participação da Apelante nas Assembleias.

6 - O princípio da confiança gerado pela Apelante aos Apelados, quando compareceu e assinou a lista de presenças e quis fazer parte da comissão formada por condóminos, para exercer as funções de administração provisória enquanto não fosse realizada uma nova Assembleia de condóminos para eleger uma nova administração, não poderia ser quebrado.

7 - A conduta da apelante constitui um *venire contra factum proprium*.

8 - Abalando a confiança e a boa fé dos Apelados.

9 - Raiando até a má fé.

Pelo exposto e, principalmente, pelo que será doutamente suprido por Vossas Excelências, deve ser confirmado o douto Acórdão da Relação, que julgou de harmonia com a prova dos autos e o direito aplicável, e consequentemente deve, assim, ser negado provimento ao recurso, como é de inteira JUSTIÇA!

11. Como o objecto do recurso é delimitado pelas conclusões dos Recorrentes (cf. arts. 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1, do Código de Processo Civil), sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso (cf. art. 608.º, n.º 2, por remissão do art. 663.º, n.º 2, do Código de Processo Civil), as questões a decidir, *in casu*, são as seguintes:

I. — se a deliberação da assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016 de eleger uma Comissão administrativa como administrador provisório do condomínio ... deve ser declarada nula, por violação de normas imperativas;

— em caso de resposta negativa à questão anterior:

II. — se as deliberações da assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016 eram anuláveis, por irregularidade da convocatória;

III. — se a Autora tinha legitimidade para arguir a anulabilidade das deliberações da assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016;

IV. — se a anulabilidade das deliberações da assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016 terá sido sanada;

V. — se, ainda que a anulabilidade não tenha sido sanada, o exercício do direito de anulação da Autora, agora Recorrente, terá ficado precludido;

VI. — se as deliberações da assembleia de condóminos de 27 de Agosto de 2016 eram anuláveis, por irregularidade da convocatória;

VII. — se a Autora, agora Recorrente, tinha legitimidade para arguir a anulabilidade das deliberações da assembleia de condóminos de 27 de Agosto de 2016;

VIII. — se a anulabilidade das deliberações da assembleia de condóminos de 27 de Agosto de 2016 terá sido sanada;

IX. — se, ainda que a anulabilidade não tenha sido sanada, o exercício do direito de anulação da Autora, agora Recorrente, terá ficado precludido.

II. — FUNDAMENTAÇÃO

OS FACTOS

12. O Tribunal de 1.^a instância deu como provados os factos seguintes.

1. A Autora é condómina no prédio sujeito ao regime de propriedade horizontal sito na Quinta ..., designado por "...", em

2. O Edifício supra identificado é administrado há já algum tempo, pela sociedade "D... -Administração Predial de Condomínios, Lda.", com sede na

Estrada ..., Edifício ..., ..., ..., em

3. Em 30 de Julho de 2016 teve início a realização de uma Assembleia Extraordinária de Condóminos.

4. Tal Assembleia Extraordinária de Condóminos teve, como ordem de trabalhos, os seguintes pontos:

“Ponto UM: Exoneração do administrador/administração atualmente em funções;

Ponto DOIS: Eleição de uma Comissão Administrativa.”.

5. Ora sucede que na Assembleia Geral Ordinária de Condóminos realizada em 10 de Janeiro de 2016, foi reeleita como Administradora do Condomínio do Edifício ..., a sociedade comercial por quotas “D... -Administração Predial de Condomínios, Lda.”, com o NIPC ... para o ano de 2016.

6. Durante esse mandato, um grupo de condóminos veio, nos termos do artigo 1431, nº 2 do Código Civil, convocar uma Assembleia Geral Extraordinária, para o dia 30 de Julho de 2016.

7. Nessa Assembleia veio a ser declarada a exoneração da Administração, a sociedade por quotas “D... -Administração Predial de Condomínios, Lda”.

8. A carta datada de 12 de Julho de 2016 - em nome dos condóminos BB, CC, DD, EE, HHH, III, HH e II, JJ, KK, LL e CCC e DDD - que tinha em vista a convocatória para a Assembleia Geral Extraordinária de Condóminos, de 30 de Julho de 2016, foi recepcionada pela Autora desacompanhada de quaisquer outra documentação.

9. Nessa convocatória, consta apenas uma assinatura ilegível, sendo que, por baixo da mesma encontra-se manuscrita a frase “Em representação dos senhores condóminos supra identificados”.

10. Na Assembleia de 30 de Julho de 2016, não se encontravam presentes todos os condóminos e mais do que um condómino se opôs a que fosse discutido e deliberado o pedido de exoneração da Administração do Condomínio em funções.

11. O signatário ou signatária da convocatória para essa Assembleia Geral de Condóminos, não juntou quaisquer cópias de procurações dos condóminos.

12. A Administração foi declarada como eleita em Assembleia Geral Ordinária de Condóminos de 10 de Janeiro de 2016, pelo prazo de um ano e sem qualquer impugnação da sua eleição.
13. A D... realizou a Assembleia Geral Ordinária de Condóminos do Edifício ..., na primeira quinzena de Janeiro, tendo nessa data apresentado as contas do ano transacto e ainda posto a discussão e a votação o orçamento para o ano de 2016, entre outros assuntos.
14. Nessa Assembleia Geral Ordinária de Condóminos, tanto as contas de 2015, como a eleição da Administração e ainda a aprovação do orçamento para 2016, foram deliberações declaradas como aprovadas pela maioria dos votos dos condóminos presentes e representados.
15. Na acta da assembleia de 27-08-2016 consta que “foi devidamente convocada na Assembleia Geral Extraordinária que teve lugar no dia trinta de Julho de dois mil e dezasseis”.
16. Na mesma declarou-se que era eleita para a Administração do Condomínio do Edifício ..., a empresa “V..., Unipessoal, Lda.”.
17. Desde a data de 30 de Julho de 2016 que, no dito Condomínio passou a existir alguma confusão criada pela exoneração da Administração eleita em Janeiro de 2016.
18. Dado que no prédio a Autora e muitos dos condóminos dedicam-se à atividade de exploração turística dos imóveis, gerou-se um certo conflito na administração das partes comuns do dito prédio.
19. E isto porque, a anterior administração do condomínio tentava a todo o custo continuar a exercer o seu mandato administrativo.
20. Começaram a aparecer no dito prédio pessoas que se arrogavam estar a trabalhar a mando da comissão administrativa constituída.
21. A Autora participou na Assembleia, votou e fez questão de integrar a Comissão de Condóminos, proprietários.
22. A Autora é sócia gerente da Administradora “D...” e não votou a favor da exoneração da mesma.
23. Na acta de 30-07-2016 declarou-se que a anterior administradora “D...” foi exonerada com 461,80 a favor e 123,54% contra.

24. Quando foi declarado nessa assembleia, nomear uma Comissão Administrativa provisória, constituída por proprietários [condóminos], para exercer as funções de administração provisória do condomínio do edifício ..., enquanto não fosse realizada uma nova Assembleia de Condóminos para eleger uma nova Administração, a autora decidiu ficar a fazer parte dessa Comissão de proprietários, conjuntamente com alguns condóminos.
25. Já havia muito tempo que alguns condóminos estavam insatisfeitos com o trabalho desempenhado por esta administração, pelo que resolveram juntar-se e pedirem à Administradora D... -Administração Predial de Condomínios, Lda., uma Assembleia Extraordinária, a fim de verem esclarecidas algumas situações que estavam a ocorrer para o condomínio.
26. Assim, os condóminos JJJ, BBB e HHH fizeram seguir, através da Dra. GGG, carta registada com AR, ao gerente da sociedade Administradora D..., o pedido para que esta convocasse uma Assembleia Extraordinária, o que este não fez.
27. Alguns Réus foram citados para se oporem a penhoras efectuadas às quotas condominiais, no âmbito de um processo executivo.
28. Na assembleia de 30-07-2016 estavam presentes alguns sócios gerentes da Administradora.
29. Foi declarado na acta da assembleia realizada em 30 de Julho de 2016, a realização de uma outra assembleia para que fosse então eleita uma administração definitiva para o condomínio.
30. Nesse sentido foi enviada, em data posterior, por carta, a acta aos condóminos KKK, LLL, MMM, NNN, ..., BCP S.A., OOO, PPP, QQQ, RRR, SSS, TTT, UUU, VVV, WWW, XXX, YYY, ZZZ, AAAA, BBBB, CCCC, DDDD, EEEE, FFFF, GGGG, HHHH, IIII, JJJJ, KKKK, LLLL, MMMM, NNNN, OOOO, PPPP, QQQQ, RRRR, SSSS, TTTT, UUUU, VVVV, D... e WWWW e bem assim, a convocatória para realização de nova Assembleia Extraordinária a realizar no dia 27 de Agosto de 2016 e para nomeação de nova administração do edifício.
31. A anterior administradora dedica-se à actividade de exploração turística no edifício
32. Autora não recebeu a carta sob o registo postal CTT n.º
33. A carta datada de 29/08/2016, remetida no dia 06/09/2016, sob o registo postal CTT n.º ..., nunca foi recebida pela Autora.

34. Em momento algum foi dada a oportunidade para a Autora e/ou outros condóminos, de puderem apreciar e/ou analisar quaisquer documentos, neste caso os documentos agora juntos pelos réus, pois tais documentos nunca foram exibidos ou colocados à disposição dos senhores condóminos na assembleia realizada em 30/07/2016.

13. Em contrapartida, o Tribunal de 1.^a instância deu como não provado o facto seguinte:

E “Seguiu carta endereçada a todos os condóminos e, bem assim, à Sociedade D..., então administradora do condomínio, registada com AR, com a convocatória a agendar a Assembleia Extraordinária do dia 30 de Julho de 2016. “

14. O Tribunal da Relação julgou improcedente a impugnação da matéria de facto deduzida pelos Réus.

O DIREITO

15. A **primeira questão** suscitada pela Autora, agora Recorrente, consiste em averiguar **se a deliberação da assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016 de eleger uma Comissão administrativa como administrador provisório do condomínio ... deve ser declarada nula, por violação de normas imperativas.**

16. O art. 1433.º do Código Civil, sob a epígrafe *Impugnação das deliberações*, determina que “[a]s deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado”.

17. Entre os pontos mais ou menos consensuais está o de que o art. 1433.º, n.º 1, não se aplica às deliberações da assembleia de condóminos cujo

conteúdo seja contrário a normas imperativas [\[2\]](#).

18. A Autora, agora Recorrente, alega que as deliberações das assembleias de condóminos de 30 de Julho e de 27 de Agosto de 2016 são nulas, por violação dos arts. 1435.º e 1435.º-A do Código Civil. .

19. Ora, os arts. 1435.º e 1435.º-A do Código Civil, na redacção do Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro, aplicável ao caso *sub judice*, eram do seguinte teor:

Artigo 1435.º — *Administrador*

1. — O administrador é eleito e exonerado pela assembleia.
2. — Se a assembleia não eleger administrador, será este nomeado pelo tribunal a requerimento de qualquer dos condóminos.
3. — O administrador pode ser exonerado pelo tribunal, a requerimento de qualquer condómino, quando se mostre que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções.
4. — O cargo de administrador é remunerável e tanto pode ser desempenhado por um dos condóminos como por terceiro; o período de funções é, salvo disposição em contrário, de um ano, renovável.
5. — O administrador mantém-se em funções até que seja eleito ou nomeado o seu sucessor.

Artigo 1435.º-A — *Administrador provisório*

1. — Se a assembleia de condóminos não eleger administrador e este não houver sido nomeado judicialmente, as correspondentes funções são obrigatoriamente desempenhadas, a título provisório, pelo condómino cuja fracção ou fracções representem a maior percentagem do capital investido, salvo se outro condómino houver manifestado vontade de exercer o cargo e houver comunicado tal propósito aos demais condóminos.

2. — Quando, nos termos do número anterior, houver mais de um condómino em igualdade de circunstâncias, as funções recaem sobre aquele a que corresponda a primeira letra na ordem alfabética utilizada na descrição das fracções constante do registo predial.

3. — Logo que seja eleito ou judicialmente nomeado um administrador, o condómino que nos termos do presente artigo se encontre provido na administração cessa funções, devendo entregar àquele todos os documentos respeitantes ao condomínio que estejam confiados à sua guarda.

20. A deliberação de 30 de Julho de 2016 só poderia ser contrária a normas imperativas por uma de duas razões: ou por ter eleito uma *Comissão administrativa* como *administrador*, ou por ter eleito a *Comissão administrativa* como *administrador provisório*.

21. O facto de a assembleia de condóminos ter nomeado uma *Comissão administrativa* como *administrador* poderia conflitar com a interpretação do art. 1435.º no sentido de que o administrador tem de ser uma, e só uma pessoa [\[3\]](#).

22. Embora a questão seja controversa [\[4\]](#), entende-se que o art. 1435.º do Código Civil deve interpretar-se em termos de admitir que o administrador eleito seja uma *pessoa*, singular ou colectiva, ou uma *pluralidade de pessoas* (singulares) [\[5\]](#).

23. Em favor da interpretação preconizada pode invocar-se dois argumentos.

Em primeiro lugar, um argumento deduzido do regime do *mandato* [\[6\]](#) [\[7\]](#) e, em segundo lugar, um argumento deduzido da *relação de semelhança* entre a eleição como administrador de uma *pluralidade de pessoas* e a eleição como administrador de uma *pessoa colectiva* [\[8\]](#).

24. Entendendo-se, como se entende, que o art. 1435.º do Código Civil deve interpretar-se em termos de admitir que o administrador eleito seja uma *pluralidade de pessoas* (singulares), o facto de a assembleia de condóminos ter eleito uma *Comissão administrativa* como administrador provisório só poderia ser contrária às normas imperativas do art. 1435.º-A do Código Civil.

25. Em todo o caso, os termos em que está redigido o art. 1435.º-A do Código Civil exigem uma distinção entre a *imperatividade* do critério legal e a *obrigatoriedade* de exercício das funções pelo pessoa designada por aplicação do critério legal (*imperativo* ou *não imperativo*). O critério de designação do administrador do art. 1435.º-A do Código Civil não é *imperativo* — a assembleia de condóminos pode derogá-lo, no regulamento do condomínio [\[9\]](#) e, ainda que o regulamento de condomínio não o derroge, sempre a aplicação do critério do art. 1435.º-A dependerá de que não haja nenhum condómino com interesse e vontade de exercer o cargo [\[10\]](#) [\[11\]](#). Como o critério de designação do administrador do art. 1435.º-A não seja imperativo, entende-se que a designação da pessoa ou das pessoas que hão-de exercer as funções de administrador provisório deve ser remetida para a assembleia de condóminos [\[12\]](#) [\[13\]](#).

26. Em resposta à primeira questão, dir-se-á que **não se encontra nenhuma razão para que a deliberação das assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016 seja declarada nula, por violação de normas imperativas.**

27. A **segunda questão** suscitada pela Autora, agora Recorrente, consiste em averiguar **se as deliberações da assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016 eram anuláveis, por irregularidade da convocatória.**

28. Os arts. 1431.º e 1432.º do Código Civil, na redacção do Decreto-Lei n.º 26/94, de 25 de Outubro, aplicável ao caso *sub judice*, eram do seguinte teor:

Artigo. 1431.º — *Assembleia dos condóminos*

1. — 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 efectuar durante o ano.
2. — A assembleia também reunirá quando for convocada pelo administrador, ou por condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.
3. — Os condóminos podem fazer-se representar por procurador.

Artigo 1432.º — *Convocação e funcionamento da assembleia*

1. — A assembleia é convocada por meio de carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de recepção assinado pelos condóminos.
2. — A convocatória deve indicar o dia, hora, local e ordem de trabalhos da reunião e informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos.
3. — As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido.
4. — Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.
5. — As deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, dois terços do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes.

6. — As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de receção, no prazo de 30 dias.

7. — Os condóminos têm 90 dias após a receção da carta referida no número anterior para comunicar, por escrito, à assembleia de condóminos o seu assentimento ou a sua discordância.

8 - O silêncio dos condóminos deve ser considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 6.

9 - Os condóminos não residentes devem comunicar, por escrito, ao administrador o seu domicílio ou o do seu representante.

29. A Autora, agora Recorrente, alega:

I. — que a convocatória da assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016 não permitia determinar se tinha sido assinada por pessoa com poderes representativos;

II. — que as procurações de condóminos que representassem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido não foram anexadas à convocatória;

III. — que as procurações de condóminos que representassem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido não foram apresentadas na reunião;

IV. — que a irregularidade da convocatória não foi sanada na reunião de 30 de Julho de 2016, por não ter sido feita prova da presença de condóminos que representassem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.

30. O Tribunal de 1.ª instância julgou os argumentos procedentes e anulou a deliberação tomada na assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016; o Tribunal da Relação, ainda que admitisse a irregularidade da convocatória, julgou improcedente o argumento de que não tivesse sido feita a prova da presença de condóminos que representassem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.

31. Entre os factos dados como provados, afiguram-se-nos especialmente importantes os n.ºs 4, 6, 7, 8, 9, 11, 23 e 34.

6. [...] um grupo de condóminos veio, nos termos do artigo 1431, nº 2 do Código Civil, convocar uma Assembleia Geral Extraordinária, para o dia 30 de Julho de 2016.

4. Tal Assembleia Extraordinária de Condóminos teve, como ordem de trabalhos, os seguintes pontos:

“Ponto UM: Exoneração do administrador/administração atualmente em funções;

Ponto DOIS: Eleição de uma Comissão Administrativa.”.

8. A carta datada de 12 de Julho de 2016 - em nome dos condóminos BB, CC, DD, EE, HHH, III, HH e II, JJ, KK, LL e CCC e DDD - que tinha em vista a convocatória para a Assembleia Geral Extraordinária de Condóminos, de 30 de Julho de 2016, foi recepcionada pela Autora desacompanhada de quaisquer outra documentação.

9. Nessa convocatória, consta apenas uma assinatura ilegível, sendo que, por baixo da mesma encontra-se manuscrita a frase “Em representação dos senhores condóminos supra identificados”.

11. O signatário ou signatária da convocatória para essa Assembleia Geral de Condóminos, não juntou quaisquer cópias de procurações dos condóminos.

34. Em momento algum foi dada a oportunidade para a Autora e/ou outros condóminos, de puderem apreciar e/ou analisar quaisquer documentos, neste caso os documentos agora juntos pelos réus, pois tais documentos nunca foram exibidos ou colocados à disposição dos senhores condóminos na assembleia realizada em 30/07/2016.

23. Na acta de 30-07-2016 declarou-se que a anterior administradora “D...” foi exonerada com 461,80 a favor e 123,54% contra.

7. Nessa Assembleia veio a ser declarada a exoneração da Administração, a sociedade por quotas “D... -Administração Predial de Condomínios, Lda”.

32. Os factos dados como provados sob os n.ºs 10 e 34 são suficientes para que se conclua que a convocatória da assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016 foi irregular — e o efeito da irregularidade da convocatória é a anulabilidade das deliberações.

O art. 1433.º, n.º 1, do Código Civil determina que “[a]s deliberações da assembleia contrárias à lei [...] são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado” — e, entre as deliberações contrárias à lei, ainda que só *indirecta* ou *mediatamente*, estão aquelas que resultem da irregularidade do procedimento de convocação [\[14\]](#).

33. Em resposta á **segunda questão**, dir-se-á que **as deliberações da assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016 eram anuláveis, por irregularidade da convocatória.**

34. A **terceira questão** suscitada pela Autora, agora Recorrente, consiste em averiguar **se a Autora, agora Recorrente, tinha legitimidade para arguir a anulabilidade das deliberações da assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016.**

35. O art. 1433.º, n.º 1, concretiza o art. 287.º do Código Civil, ao esclarecer as pessoas “em cujo interesse a lei estabelece [a anulabilidade]”, no sentido do art. 287.º, n.º 1, são os condóminos que não tiverem aprovado a deliberação.

36. O acórdão recorrido afirma ou, em todo o caso, sugere que a Autora, agora Recorrente, não tem legitimidade para arguir a anulabilidade das deliberações da assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016 por ter participado activamente na reunião.

Em algumas passagens sugere que seria suficiente a presença, sem protesto exarado em acta [\[15\]](#), e em algumas passagens, sugere que seria necessária a participação, ou o exercício dos direitos de participação [\[16\]](#) — fosse como fosse, sempre a participação teria como resultado que a Autora, agora Recorrente, não tivesse legitimidade para a impugnação:

“... não se pode[ria] considerar que a lei, no caso, estabelece a anulabilidade no interesse do autor, ou seja, não se pode considerar é titular do interesse para cuja específica tutela a lei estabeleceu essa anulabilidade, cfr. 287.º e 1433.º, ambos do Código Civil” [\[17\]](#).

37. A Autora, agora Recorrente, alega que.

22.“3. Quanto à legitimidade activa para a acção impugnatória das deliberações: são os condóminos que não tenham votado a favor da sua aprovação que podem intentar, dentro dos prazos definidos na lei, a respectiva acção de anulação; não se exige actuação coligada qualquer deles o podendo fazer.” (cfr. v.g., o Acórdão do S.T.J., de 6 de novembro de 2008 – proc. n.º 08B2623, Relator Santos Bernardino, disponível em www.dgsi.pt).

23. Decorre da interpretação literal e sistemática do art. 1433.º, n.º 1, do Código Civil, que “As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado.”

24. Note-se (tal como refere e a nosso ver bem, a sentença da 1.ª instância) que, o n.º 2, do art. 1433.º, do Código Civil, quanto ao direito de invocar assembleia extraordinária se distingue entre condóminos ausentes ou presentes, mas em nenhum outro dos seus números, não podendo o julgador operar a distinção onde o legislador não o fez (art. 9.º, n.º 2, do Código Civil) e num sentido restrito do direito constitucionalmente consagrado de acesso ao direito (art.ºs 2.º, do Código de Processo Civil e 18.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa).

25. A autora/recorrente que votou contra a deliberação de exoneração da administradora “D..., Lda.” na assembleia de 30 de julho de 2016 (cfr. ponto 22 dos factos provados) tinha legitimidade ativa para intentar a ação contra os condóminos que votaram a favor das deliberações tomadas nas assembleias de 30 de julho de 2016 e de 27 de agosto de 2016.

26. Ao contrário do entendido pelo acórdão recorrido, a autora/recorrente tem interesse e legitimidade na demanda e isto quer se veja a questão numa perspectiva de legitimidade direta quer indireta pois que ambas beneficiam da cobertura do art. 30.º, do Código de Processo Civil.

27. Invocando o autor na petição fatos consubstanciadores de vícios suscetíveis de gerarem juridicamente, a anulabilidade da deliberação, deve aplicar-se o regime do art. 1433.º, do Código Civil, designadamente no que respeita à indicação ali expressamente feita quanto aos condóminos com legitimidade ativa para a ação de anulação (só terá legitimidade para uma tal ação, integrada por uma tal causa de pedir, o condómino que não tenha aprovado a deliberação atacada).

29. À apreciação do pressuposto processual da legitimidade é indiferente a eventual procedência ou improcedência da pretensão – tal respeita exclusivamente ao mérito da causa. A esta apreciação da legitimidade importa considerar o objeto do processo, a relação material trazida a juízo pelo autor – é necessário que, relativamente a tal relação controvertida, a parte seja, à face da lei, o titular do poder de condução do processo.

38. Ora o art. 1433.º, ao concretizar o art. 287.º do Código Civil, distingue entre os condóminos ausentes e os condóminos presentes e, dentro dos condóminos presentes, entre aqueles que tenham e aqueles que não tenham aprovado a deliberação.

Os *condóminos ausentes* podem sempre impugnar a deliberação; os *condóminos presentes* podem ter votado a favor, ou contra ou podem ter-se absterido — aqueles que *votaram a favor, aprovando a deliberação*, não podem impugná-la; aqueles que votaram contra e aqueles que se abstiveram podem impugná-la, requerendo que seja anulada [\[18\]](#).

39. Os factos dados como provados sob os n.ºs 4, 21 e 22 são do seguinte teor:

4. Tal Assembleia Extraordinária de Condóminos teve, como ordem de trabalhos, os seguintes pontos:

“Ponto UM: Exoneração do administrador/administração atualmente em funções;

Ponto DOIS: Eleição de uma Comissão Administrativa.”.

21. A Autora participou na Assembleia, votou e fez questão de integrar a Comissão de Condóminos, proprietários.

22. A Autora é sócia gerente da Administradora “D...” e não votou a favor da exoneração da mesma.

40. O facto dado como provado sob o n.º 22 é suficiente para que se conclua que a Autora, agora Recorrente, não votou a favor da deliberação tomada no ponto n.º 1 da ordem de trabalhos; como a deliberação tomada no ponto n.º 2 da ordem de trabalhos — eleição de uma Comissão administrativa — pressupunha a deliberação tomada no ponto n.º 1 — exoneração do administrador —, a legitimidade da Autora, agora Recorrente, para impugnar, requerendo a anulação, da deliberação tomada no ponto n.º 1 da ordem de trabalhos implica a legitimidade para impugnar a deliberação tomada no ponto n.º 2.

41. Em resposta á **terceira questão**, dir-se-á que **a Autora, agora Recorrente, tinha legitimidade para arguir a anulabilidade das deliberações da assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016.**

42. A **quarta e a quinta questões** suscitadas pela Autora, agora Recorrente, consistem em averiguar **se a anulabilidade das deliberações da assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016 terá sido sanada**, p. ex., por confirmação, ou **se, ainda que a anulabilidade não tenha sido sanada, o exercício do direito de anulação da Autora, agora Recorrente, terá ficado precludido**, por *venire contra factum proprium*.

43. O acórdão recorrido afirma ou, em todo o caso, sugere que a anulabilidade das deliberações da assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016 foi sanada, por confirmação da Autora, agora Recorrente:

“[...] sempre se poderia considerar que aquela anulabilidade foi está sanada por ter sido tacitamente confirmada pelo autor, cfr. art.º 288.º do C. Civil. Sendo a confirmação um negócio jurídico unilateral pelo qual uma pessoa com legitimidade para arguir a anulabilidade declara aprovar o negócio viciado,

não depende de forma especial e pode ser expressa ou tácita.

Na verdade, não obstante a irregularidade formal da convocatória da dita assembleia, a mesma reuniu-se e nela o autor esteve presente, participou e votou nas deliberações aí tomadas, o que traduz a aprovação/confirmação, tácita, por parte do autor, daquela convocatória, sanando, desta forma, assim o vício de que a mesma padecia, cfr. art.ºs 288.º e 1433.º n.º 1, ambos do Código Civil” [\[19\]](#).

Em todo o caso, ainda que a anulabilidade não tivesse sido sanada, mediante confirmação, sempre o exercício do direito de anulação teria ficado precludido, por aplicação do princípio da proibição do abuso do direito do art. 334.º do Código Civil:

“[c]onstitui [...] um autêntico *venire contra factum proprium*, alguém participar ativamente e conscientemente numa assembleia para a qual considera que não foi convocada”.

44. A Autora, agora Recorrente, sem se referir nem à confirmação, nem, tão-pouco, à proibição do *venire contra factum proprium*, alega que a anulabilidade das deliberações da assembleia de 30 de Julho de 2016 não foi sanada [\[20\]](#).

45. O art. 288.º do Código Civil é do seguinte teor:

1. — A anulabilidade é sanável mediante confirmação.
2. — A confirmação compete à pessoa a quem pertencer o direito de anulação, e só é eficaz quando for posterior à cessação do vício que serve de fundamento à anulabilidade e o seu autor tiver conhecimento do vício e do direito à anulação.
3. — A confirmação pode ser expressa ou tácita e não depende de forma especial.
4. — A confirmação tem eficácia retroactiva, mesmo em relação a terceiro [\[21\]](#).

46. Excluída uma confirmação expressa, a confirmação tácita deverá deduzir-se de factos que, *com toda a probabilidade*, revelassem a intenção de consolidar a deliberação [22].

47. Ora a Autora, agora Recorrente, era sócia-gerente da antiga sociedade administradora do condomínio [23]; confrontada com uma deliberação de exoneração, considerou que o comportamento mais adequado à prossecução dos seus interesses consistiria em continuar ligada à administração do condomínio, como membro da Comissão administrativa, “[fazendo] questão de [a] integrar” [24].

48. O comportamento da Autora, agora Recorrente, interpretado de acordo com o art. 236.º do Código Civil, é um facto que, *com toda a probabilidade*, revele a intenção de consolidar a deliberação tomada no ponto 1 da ordem de trabalhos — “Exoneração do administrador/administração atualmente em funções”.

49. Em todo o caso, ainda que se considerasse que a decisão de continuar ligada à administração do condomínio não era um facto que, com toda a probabilidade, revelasse a intenção de consolidar a deliberação tomada no ponto 1 da ordem de trabalhos [25], sempre o exercício do direito de anulação teria ficado precludido, por aplicação do princípio da proibição do abuso do direito do art. 334.º do Código Civil.

50. Os factos dados como provados são suficientes para que se conclua que a Autora, agora Recorrente, conhecendo a insatisfação de alguns condóminos com a D... [26], recebeu a carta de 12 de Julho de 2016 [27], em que se convocava uma assembleia de condóminos para o dia 30 de Julho de 2016, para exonerar a D... da administração do condomínio ... [28]; que a Autora, agora Recorrente, tendo recebido a carta datada de 12 de Julho de 2016, participou na assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016 [29] e que,

tendo participado na assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016, fez questão de integrar a Comissão administrativa [\[30\]](#).

51. O comportamento da Autora, agora Recorrente, descrito nos factos dados como provados sob os n.ºs 21 e 24 criou em todos os demais condóminos uma situação de confiança justificada em que não arguiria a anulabilidade das deliberações da assembleia de 30 de Junho de 2016 ou, em todo o caso, em que não arguiria, como fundamento da anulação, a irregularidade da convocatória da assembleia de 30 de Julho de 2016 — em que participou de forma tão activa, que foi designada como membro da Comissão administrativa [\[31\]](#).

52. Em contradição com o comportamento descrito nos factos 21 e 24, a arguição da anulabilidade das deliberações da assembleia de 30 de Junho de 2016 frustrou a confiança justificada dos demais condóminos em que a Autora, agora Recorrente, exerceria as funções de membro da Comissão administrativa cuja composição determinou, ao exigir integrá-la.

53. Os factos dados como provados são ainda suficientes para que se conclua que a situação objectiva de confiança justificada é, em exclusivo, imputável à Autora, agora Recorrente — ao exigir integrar a Comissão administrativa, a Autora, agora Recorrente, chamou a si a confiança de todos os demais condóminos no exercício das funções.

54. O acórdão do STJ de 4 de Julho de 2019 — processo n.º 34352/15.3T8LSB.L1.S1 — chama a atenção para que “[a] aplicabilidade do *venire contra factum proprium* depende sempre de uma *ponderação global* dos elementos presentes (número e intensidade) e de um *controlo da adequação material* da solução no caso concreto, com vista a averiguar se a solução é realmente *necessária e adequada* no plano *ético-jurídico*”.

55. Ora a ponderação ou valoração global dos elementos presentes no caso *sub judice* conduz-nos a concluir que a arguição da anulabilidade das

deliberações pela Autora, agora Recorrente, configura um autêntico *venire contra factum proprium*.

56. Em resposta à quarta questão, dir-se-á que **a anulabilidade da deliberação foi sanada**, por confirmação, e em resposta quinta questão, dir-se-á que, **ainda que a anulabilidade não tivesse sido sanada, sempre o exercício o direito de anulação da Autora, agora Recorrente, teria ficado precludido, por abuso do direito.**

57. A sexta, a sétima, a oitava e a nona questões consiste em averiguar **se as deliberações da assembleia de condóminos de 27 de Agosto de 2016 eram anuláveis, por irregularidade da convocatória, se a Autora tinha legitimidade para arguir a anulabilidade das deliberações da assembleia de condóminos de 27 de Agosto de 2016, se a anulabilidade das deliberações da assembleia de condóminos de 27 de Agosto de 2016 terá sido sanada ou se, ainda que a anulabilidade não tenha sido sanada, o exercício do direito de anulação da Autora, agora Recorrente, terá ficado precludido.**

58. O acórdão recorrido afirma, ainda que só implicitamente, que não, sustentando, sem distinguir, que a Autora não tinha legitimidade para arguir a anulabilidade, que a anulabilidade tinha sido sanada e que, ainda que a anulabilidade não tivesse sido sanada, sempre o exercício do direito de anulação teria ficado precludido, por *abuso do direito*.

59. A Autora, agora Recorrente, alega que não se pode convocar uma assembleia de condóminos através de deliberação da assembleia de condóminos anterior [\[32\]](#) e que, ainda que se pudesse convocar uma assembleia de condóminos através de deliberação da assembleia de condóminos anterior, não tinha sido feita a prova de que a deliberação tivesse sido aprovada por condóminos que representassem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital [\[33\]](#).

60. Em primeiro lugar, deve chamar-se a atenção para que, de acordo com a acta da assembleia de 30 de Julho de 2016, estavam presentes condóminos que representavam, pelo menos, 585,34‰ do capital investido (461,80 ‰ + 123,54‰) — logo, para que uma deliberação fosse aprovada, por maioria simples, seriam em regra necessários os votos favoráveis de condóminos que representassem, pelo menos, 292,67‰ do capital investido [\[34\]](#).

61. Em segundo lugar, deve chamar-se a atenção para que o art. 1432.º do Código Civil, sob a epígrafe *Convocação e funcionamento da assembleia*, determina que

“[a] assembleia é convocada por meio de carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de recepção assinado pelos condóminos”.

Em face da antiga redacção do art. 1432.º, dizia-se que “o modo de convocação prescrito (carta registada com aviso de recepção) não [tinha] de ser observado sacramentalmente” [\[35\]](#) — em alternativa à carta registada com aviso de recepção, seria admissível qualquer modo de convocação “que [oferecesse] a mesma ou maiores garantias” [\[36\]](#), dando adequada realização a todos os interesses que a lei pretende realizar ou satisfazer [\[37\]](#) —; em face da nova redacção do art. 1432.º, resultante do Decreto-Lei n.º 26/94, de 25 de Outubro, deverá dizer-se que, em alternativa à carta registada e ao aviso convocatório, será admissível qualquer modo de convocação que ofereça as mesmas ou maiores garantias.

62. Em vez de uma afirmação abstracta e genérica, como a de que *não se pode convocar uma assembleia de condóminos através de deliberação da assembleia de condóminos anterior*, deve averiguar-se em concreto se a convocação da assembleia de 27 de Agosto de 2016 através de deliberação de 30 de Julho de 2016 oferecia as mesmas garantias que o aviso convocatório *a todos os condóminos presentes* e, em particular, se a convocação da assembleia de 27 de Agosto de 2016 através de deliberação de 30 de Julho de 2016 oferecia as mesmas garantias que o aviso convocatório á Autora, agora Recorrente.

Ora a convocação da assembleia de 27 de Agosto de 2016 através de deliberação da assembleia de condóminos de 30 de Julho de 2016 oferecia uma garantia adequada, comparável à de um *escrito* — os condóminos presentes ficaram a conhecer todos os elementos referidos no art. 1432.º, n.º 2, do Código Civil, designadamente a *ordem de trabalhos* (“para que fosse então eleita uma administração definitiva para o condomínio”).

63. Em terceiro lugar, ainda que se considerasse que as deliberações da assembleia de condóminos de 27 de Agosto de 2016 eram anuláveis, por irregularidade da convocatória e que a Autora, agora Recorrente, tinha legitimidade para arguir a anulabilidade, sempre o exercício do direito de anulação da Autora, agora Recorrente, teria ficado precludido.

A Autora, agora Recorrente, ao exigir integrar a Comissão administrativa, assumiu os deveres de um administrador — e, entre os deveres de um administrador, ainda que provisório, estão os de executar as deliberações da assembleia [\[38\]](#) e, em todo o caso, o dever de convocar a assembleia, cuja realização tivesse sido determinada em assembleia anterior [\[39\]](#).

Caso se considere — como considera a Autora, agora Recorrente — que a assembleia de condóminos de 27 de Agosto de 2016 não foi sido regularmente convocada, sempre a irregularidade se deveria à *violação de deveres* da Autora, como administradora, e de uma violação de deveres que lhe era *imputável, por dolo ou por negligência*.

Ora o princípio da proibição do *tu quoque*, como concretização do princípio da proibição do abuso do direito, significa quem actua ilicitamente, em desconformidade com o direito, não pode prevalecer-se das consequências jurídicas de uma actuação ilícita da contraparte [\[40\]](#) — daí que a Autora, agora Recorrente, tendo actuado ilicitamente, não pode prevalecer-se das consequências jurídicas de uma actuação irregular do condomínio.

64. Em resposta à **sexta, à sétima, à oitava e à nona questões** dir-se-á que **as deliberações da assembleia de condóminos de 27 de Agosto de 2016 não eram anuláveis a requerimento da Autora, agora Recorrente, por irregularidade da convocatória.**

III. — DECISÃO

Face ao exposto, **nega-se provimento ao recurso e confirma-se o acórdão recorrido.**

Custas pela Recorrente AA.

Lisboa, 21 de Março de 2023

Nuno Manuel Pinto Oliveira (Relator)

José Maria Ferreira Lopes

Manuel Pires Capelo

[1] I.e., BB, HHH, OO, RR, DD, N..., Lda, e ZZ.

[2] *Vide*, p. ex., Fernando Andrade Pires de Lima / João de Matos Antunes Varela (com a colaboração de Manuel Henrique Mesquita), anotação ao art. 1433.º, in: *Código Civil anotado*, vol. III — *Artigos 1251.º-1575.º*, 2.ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1987 (reimpressão), págs. 447-449; Rui Pinto Duarte, anotação ao art. 1433.º, in: Ana Prata (coord.), *Código Civil anotado*, vol. II — *Artigos 1251.º a 2334.º*, 2.ª ed., Livraria Almedina, Coimbra, 2019, págs. 284-287; Rui Pinto Duarte, *Curso de direitos reais*, 4.ª ed., Principia, Cascais, 2020, págs. 187-188; Manuel Henrique Mesquita, “A propriedade horizontal no Código Civil português”, in: *Revista de direito e de estudos sociais*, ano 23.º (1976), págs. 79-152 (140-142); Rui Pinto Duarte, *A propriedade horizontal*, Livraria Almedina, Coimbra, 2019, págs. 105-106; ou Sandra Passinhas, *A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal*, 2.ª ed., Livraria Almedina, Coimbra, 2006 (reimpressão), págs. 251-253.

[3] Sobre a controvérsia em torno da admissibilidade de eleição de uma pessoa colectiva como administrador de condomínio, *vide*, por todos, em sentidos contrários, Rui Pinto Duarte, *A propriedade horizontal*, cit., pág. 94, e Sandra Passinhas, *A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal*, cit., págs. 291-293.

[4] Entendendo que o administrador tem de ser uma pessoa, e só uma pessoa — logo, que não pode haver pluralidade de administradores —, *vide*, por todos, Rui Pinto Duarte, *A propriedade horizontal*, cit., pág. 94 (ainda que só implicitamente), e Sandra Passinhas, *A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal*, cit., págs. 285-291; entendendo que pode haver pluralidade de administradores, *vide*, p. ex., Tiago Nuno Pires de Carvalho Oliveira Silva, *A propriedade horizontal. Influência do instituto nos direitos e obrigações do titular da fracção* (dissertação de doutoramento), Universidade da Corunha, 2015, págs. 313-314.

[5] *Vide*, p. ex., o acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 12 de Julho de 2007 — processo n.º 4124/2007-7 —, em cujo sumário se escreve: “A administração de um condomínio pode ser exercida por um colectivo nomeado, ou seja, a administração do condomínio pode ser exercida por várias pessoas (artigos 1157.º e 1160.º, 1435.º e 1436.º do Código Civil)”.

[6] Em particular, o regime do art. 1160.º do Código Civil, sobre a pluralidade de mandatos.

[7] O argumento pode surgir sob a forma de que *o administrador é um mandatário dos condóminos* (cf. Tiago Nuno Pires de Carvalho Oliveira Silva, *A propriedade horizontal. Influência do instituto nos direitos e obrigações do titular da fracção*, cit., págs. 313-314) ou sob a forma de que, ainda que o administrador não seja um mandatário, sempre há uma *semelhança de relações*, em termos tais que a relação entre administrador e condóminos e a relação entre mandatário e mandantes são *lugares paralelos*.

[8] *Vide*, p. ex., Rui Pinto Duarte, *A propriedade horizontal*, cit., pág. 94: “Seria paradoxal que a lei impusesse a existência de um único administrador e em simultâneo facultasse a designação de entidades tendencialmente colectivas” — ainda que deva chamar-se a atenção de que o argumento é deduzido para sustentar que o art. 1435.º deve interpretar-se no sentido de não admitir que o administrador eleito seja uma *pessoa colectiva*.

[9] Vide art. 7.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de Outubro; “O regulamento deve prever e regular o exercício das funções de administração na falta ou impedimento do administrador ou de quem a título provisório desempenhe as funções deste”.

[10] Vide art. 1435.º-A, n.º 1, *in fine*, do Código Civil: “... salvo se outro condómino houver manifestado vontade de exercer o cargo e houver comunicado tal propósito aos demais condóminos”.

[11] Embora o critério não seja *imperativo*, o resultado da aplicação do critério — exercício das funções de administrador — é *obrigatório* para o condómino cuja fracção ou fracções representem a maior percentagem do capital investido.

[12] Vide, p. ex., Sandra Passinhas, *A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal*, cit., pág. 286: “Cabe [...], em primeiro lugar, à autonomia dos condóminos determinar quem deve substituir temporariamente o administrador”.

[13] Em termos semelhantes, Henrique Sousa Antunes, *Direitos reais*, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2019, pág. 397: “A lei estabelece os critérios para a determinação do administrador provisório, *no silêncio da assembleia e na falta de nomeação pelo tribunal*” (sublinhado nosso).

[14] Vide, p. ex., Sandra Passinhas, *A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal*, cit., pág. 282.

[15] Dizendo, p. ex., que “a presença da Autora, sem protesto exarado em acta, por si só sanaria qualquer irregularidade que porventura houvesse”.

[16] Dizendo, p. ex., que “[u]m condómino não convocado, ou que não se considere convocado por a convocatória ser irregular, não pode comparecer e exercer os seus direitos de participação na assembleia, sem que estes seus actos tenham como consequência a sanação imediata de qualquer irregularidade que enferme a convocatória e que queira mais tarde invocar”.

[17] Expressão do acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 4 de Maio de 2010, citado no acórdão recorrido.

[18] *Vide*, por todos, Fernando Andrade Pires de Lima / João de Matos Antunes Varela (com a colaboração de Manuel Henrique Mesquita), anotação ao art. 1433.º, in: *Código Civil anotado*, vol. III — *Artigos 1251.º-1575.º*, cit., págs. 448-449 — “carece de legitimidade para [requerer a anulação] o condómino que tenha aprovado a deliberação, mas já poderá propor a acção o condómino que se tenha absterido, pois dele se pode dizer ainda que não aprovou a deliberação”.

[19] Expressão do acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 4 de Maio de 2010, citado no acórdão recorrido.

[20] Cf. designadamente a conclusão 10 das alegações do recurso de revista.

[21] Sobre a interpretação do art. 288.º do Código Civil, *vide*, por todos, Fernando Andrade Pires de Lima / João de Matos Antunes Varela (com a colaboração de Manuel Henrique Mesquita), anotação ao art. 228.º, in: *Código civil anotado*, vol. I, 4.ª ed., Coimbra Editora, Coimbra, 1987, págs. 264-265; António Menezes Cordeiro, anotação ao art. 288.º, in: António Menezes Cordeiro (coord.), *Código Civil comentado*, vol. I — *Parte geral*, Livraria Almedina, Coimbra, 2020, págs. 848-854; ou Maria Clara Sottomayor, anotação ao art. 288.º, in: Luís Carvalho Fernandes / José Carlos Brandão Proença (coord.), *Código Civil anotado*, vol. I — *Parte geral*, Universidade Católica Editora, Lisboa, 2014, págs. 712-716.

[22] *Vide*, p. ex., António Menezes Cordeiro, anotação ao art. 288.º, in: António Menezes Cordeiro (coord.), *Código Civil comentado*, vol. I — *Parte geral*, cit., pág. 851.

[23] *Vide* factos dados como provados sob os n.ºs 2, 5 e 21.

[24] *Vide* factos dados como provados sob os n.ºs 21, 23 e 24. “21. A Autora participou na Assembleia, votou e fez questão de integrar a Comissão de Condóminos, proprietários. 23. Na acta de 30-07-2016 declarou-se que a anterior administradora “D...” foi exonerada com 461,80 a favor e 123,54% contra. 24. Quando foi declarado nessa assembleia, nomear uma Comissão Administrativa provisória, constituída por proprietários [condóminos], para exercer as funções de administração provisória do condomínio do edifício ..., enquanto não fosse realizada uma nova Assembleia de Condóminos para eleger uma nova Administração, a autora decidiu ficar a fazer parte dessa Comissão de proprietários, conjuntamente com alguns condóminos”.

[25] Entendendo-se, p. ex., que continuar ligada à administração do condomínio, como membro da Comissão administrativa, não era um facto que, com toda a probabilidade, revelasse a intenção de consolidar uma deliberação que a impedia de continuar ligada à administração do condomínio, como sócia-gerente da sociedade administradora; que continuar ligada à administração do condomínio, como membro da Comissão administrativa, era de alguma forma aceitar o menos e continuar ligada à administração do condomínio, como sócia-gerente da sociedade administradora, era de alguma forma conseguir o *mais*; que o facto de a Autora, agora Recorrente, considerar que o comportamento mais adequado à satisfação dos seus interesses consistia aceitar o *menos* não revelaria a intenção de consolidar uma deliberação que a impedia de conseguir o *mais* e, em todo o caso, não a revelaria *com toda a probabilidade*.

[26] *Vide* factos dados como provados sob os n.ºs 25 e 26. “25. Já havia muito tempo que alguns condóminos estavam insatisfeitos com o trabalho desempenhado por esta administração, pelo que resolveram juntar-se e pedirem à Administradora D... -Administração Predial de Condomínios, Lda., uma Assembleia Extraordinária, a fim de verem esclarecidas algumas situações que estavam a ocorrer para o condomínio. 26. Assim, os condóminos JJJ, BBB e HHH fizeram seguir, através da Dra. GGG, carta registada com AR, ao gerente da sociedade Administradora D..., o pedido para que esta convocasse uma Assembleia Extraordinária, o que este não fez”.

[27] *Vide* facto dado como provado sob o n.º 8.

[28] *Vide* factos dados como provados sob os n.ºs 6 e 8.

[29] *Vide* factos dados como provados sob os n.ºs 21 e 24.

[30] *Vide* factos dados como provados sob os n.ºs 21 e 24.

[31] Sobre o princípio da proibição do *venire contra factum proprium*, *vide*, na doutrina, Claus-Wilhelm Canaris, *Die Vertrauenshaftung im deutschen Privatrecht*, C. H. Beck, München, 1971; págs. 287-372; João Baptista Machado, “Tutela da confiança e *venire contra factum proprium*”, in: *João Baptista Machado, Obra dispersa*, vol. I, Scientia Juridica, Braga, 1991, págs. 345-423; António Menezes Cordeiro, *Da boa fé no direito civil*, Livraria Almedina, Coimbra, 1997 (reimpressão), págs. 742-770; Manuel Carneiro da Frada, *Teoria da confiança e responsabilidade civil*, Livraria Almedina,

Coimbra, 2004, esp. nas págs. 402-430; Paulo Mota Pinto, “Sobre a proibição do comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*) no direito civil”, in: *Boletim da Faculdade de Direito* [da Universidade de Coimbra] – *Volume comemorativo do 75.º tomo*, Coimbra, 2003, págs. 269-322; Manuel Carneiro da Frada, “A responsabilidade pela confiança nos 35 anos do Código Civil. Balanço e perspectivas”, in: *Comemorações dos 35 anos do Código Civil e dos 25 anos da Reforma de 1977*, vol. III – *Direito das obrigações*, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra/Coimbra Editora, Coimbra, 2007, págs. 285-307; António Menezes Cordeiro, “Do abuso do direito: estado das questões e perspectivas”, in: *Ars judicandi. Estudos em homenagem ao Prof. Doutor António Castanheira Neves*, vol. II – *Direito privado*, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra / Coimbra Editora, Coimbra, 2008, págs. 125-176; ou Nuno Manuel Pinto Oliveira, *Princípios de direito dos contratos*, Coimbra Editora, Coimbra, págs. 176-182, e, na jurisprudência, p. ee., os acórdãos do STJ de 5 de Fevereiro de 1998 — processo n.º 98A011 —, de 3 de Dezembro de 1998 — processo n.º 98A1114 —, de 11 de Dezembro de 2012 — processo n.º 116/07.2TBMCN.P1.S1 —, e 1 de Julho de 2014 — processo n.º 6193/06.6TBMTS.P1.S1 —, de 10 de Outubro de 2017 — processo n.º 1537/15.2T8SNT.L1.S1 —, de 19 de Outubro de 2017 — processo n.º 1468/11.5TBALQ-B.L1.S1 —, de 4 de Julho de 2019 — processo n.º 34352/15.3T8LSB.L1.S1 —, e 23 de Outubro de 2019 — processo n.º 9720/17.0T8PRT.P1.S1 — ou de 14 de Janeiro de 2021 — processo n.º 15265/14.2T8PRT-A.P1.S1.

[32] Cf. conclusões 18 e 19 das alegações do recurso de revista: “18. A convocatória para a assembleia geral extraordinária de 27/08/2016, foi efetuada de forma ilegal, pois conforme consta da ata dessa assembleia, a mesma ‘foi devidamente convocada na assembleia geral extraordinária que teve lugar no dia trinta de Julho de dois mil e dezasseis’. 19. Não se pode considerar a existência de qualquer convocatória, pois não é possível convocar uma assembleia futura, numa assembleia anterior, violando-se claramente o disposto no art. 1432.º, n.ºs 1 e 2, do CC”.

[33] Cf. conclusão 12 das alegações do recurso de revista: “O mesmo entendimento se aplica mutatis mutandis, no que diz respeito à convocatória para a assembleia de 27 de Agosto de 2016, inserida na própria acta da referida assembleia, uma vez que, a ilegitimidade para a convocação se mantém, por falta de representação de 25% do capital investido, sendo para aqui completamente irrelevante o envio da convocatória à posteriori para os condóminos, não obstante a mesma não ter sido enviada para todos os

condóminos incluindo a aqui Autora (cfr. ponto 30 dos factos provados), nem dessa convocatória constava os elementos de representação no que diz respeito ao grupo de condóminos convocantes e representados na mesma”.

[34] Em termos em tudo semelhantes aos do acórdão recorrido, entende-se que o facto dado como provado sob o n.º 23 é suficiente para que se conclua que, na assembleia de 30 de Julho de 2016 estiveram presentes condóminos que representavam, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.

[35] Manuel Henrique Mesquita, “A propriedade horizontal no Código Civil português”, cit., págs. 133-134 (nota n.º 127), ou Fernando Andrade Pires de Lima / João de Matos Antunes Varela (com a colaboração de Manuel Henrique Mesquita), anotação ao art. 1433.º, in: *Código Civil anotado*, vol. III — *Artigos 1251.º-1575.º*, cit., pág. 445.

[36] Vide, p. ex., Fernando Andrade Pires de Lima / João de Matos Antunes Varela (com a colaboração de Manuel Henrique Mesquita), anotação ao art. 174.º, in: *Código civil anotado*, vol. I, cit., págs. 173-174 — para que se remete na anotação ao art. 1433 [cf. Fernando Andrade Pires de Lima / João de Matos Antunes Varela (com a colaboração de Manuel Henrique Mesquita), anotação ao art. 1433.º, in: *Código Civil anotado*, vol. III — *Artigos 1251.º-1575.º*, cit., pág. 445].

[37] Manuel Henrique Mesquita, “A propriedade horizontal no Código Civil português”, cit., págs. 133-134 (nota n.º 127), ou Fernando Andrade Pires de Lima / João de Matos Antunes Varela (com a colaboração de Manuel Henrique Mesquita), anotação ao art. 1433.º, in: *Código Civil anotado*, vol. III — *Artigos 1251.º-1575.º*, cit., pág. 445.

[38] Cf. art. 1436.º, n.º 1, alínea h), do Código Civil.

[39] Cf. art. 1436.º, n.º 1, alíneas a) e h), do Código Civil.

[40] Vide, p. ex., os acórdãos do STJ de 14 de Março de 2019 — processo n.º 1189/15.0T8PVZ.P1.S1 — e de 10 de Janeiro de 2023 — processo n.º 20894/18.2T8LSB.L1.S1.