

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 693/18.2T8OER.L1-6

Relator: MANUEL RODRIGUES

Sessão: 14 Maio 2020

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

ANULAÇÃO DE DELIBERAÇÃO

COMUNICAÇÃO

PRAZO

CADUCIDADE

ABUSO DE DIREITO

Sumário

I - A caducidade do direito de propositura da acção de anulação de deliberação, ocorre, no prazo de vinte dias contado sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, no caso de a mesma não ter sido solicitada, no prazo de sessenta dias (art.º 1433.º, n.º 4, do Cód. Civil), indistintamente, quer para os condóminos presentes, quer para os ausentes, a partir da data da deliberação, e não da data da respectiva comunicação ao condómino não presente.

II - Esta é a interpretação que melhor se coaduna com a actual redacção do artigo 1433.º do Cód. Civil, dada pelo Dec.-Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro, segundo os critérios actualista, sistemático teleológico e racional, plasmados no art.º 9.º do Cód. Civil.

III - Actualmente, os condóminos faltosos terão de ser diligentes e cuidar de obter informação sobre as deliberações aprovadas na assembleia de condóminos a que não quiseram ou não puderam estar presentes, para, se o desejarem, poderem impugná-las nos indicados prazos de 60 dias ou de 20 dias sobre a data da deliberação.

IV - Tal prazo não se deve contar da comunicação da deliberação, como anteriormente se estipulava, além do mais para obviar ao laxismo e ao indefinido protelar das questões condominiais, como sucedia no passado, nos casos, não raros, em que condóminos faltavam deliberadamente às assembleias gerais e evitavam a notificação das actas respectivas para impedir ou protelar a validade ou eficácia de deliberações que sabiam ter sido

tomadas.

V - Constitui abuso de direito, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 334.º do Cód. Civil, a conduta de uma parte que exerce um direito em contradição com uma conduta anterior em que, fundadamente, a outra parte confiou.

VI - No caso, tal abuso decorre da circunstância de a autora, anteriormente, enquanto administradora do condomínio, em contradição com a posição assumida neste processo, ter contribuído para a entrega do comando de accionamento do portão de acesso à cave do prédio ao proprietário da fracção “A” (Loja), criando neste uma situação de confiança de que a autora não inverteria a sua posição anteriormente assumida.

VII - Assim como é demonstrativo da má-fé dos autores e da ofensa dos bons costumes por parte destes, a circunstância de se oporem ao direito dos proprietários das fracções “A” e “B” acederem, de veículo automóvel, às respectivas arrecadações que estão situadas no mesmo espaço comum (Cave) que as Garagens das fracções habitacionais dos autores, sendo que uma e outras têm saída comum para a via pública pelo portão cujo comando de accionamento foi disponibilizado àqueles.

Texto Integral

Acordam na 6ª Secção Cível do Tribunal da Relação de Lisboa:

I) Relatório

1. A.....e E... intentaram a presente acção de anulação de deliberação de assembleia de condóminos contra Administração do Condomínio do Lote n, Projectos ..., Lda., C... ..., M....., H..., S.. ... e em que foram admitidos a intervir como intervenientes principais, associados dos Réus, I e T... ..., pedindo que:

- a) Seja declarada a anulação da deliberação da assembleia geral de condóminos nos termos da qual foi concedida a entrega do comando das garagens aos proprietários das fracções A e B (Lojas A e B);
- b) Seja ordenada a devolução, por parte da 2.ª e 3.ª Rés, edifício à administração do condomínio dos comandos da garagem;
- c) A condenação da 2.ª e 3.ª Rés a absterem-se de aceder à garagem;
- d) A condenação de todos os Réus a pagar aos Autores a quantia de 750,00€, acrescida de juros desde a citação até efectivo e integral pagamento, sendo 500,00€ a título de indemnização por danos patrimoniais e 250,00€ por danos não patrimoniais.

Alegam, para tanto, em substância que:

A administração do condomínio não remeteu aos Autores as actas das assembleias gerais de condomínio (doravante “AG”) realizadas a 02/11/2017 e 16/11/2017, nem no prazo de 30 dias, nem posteriormente, incumprindo, assim, o previsto no artigo 1432.º, n.º 6, do Código Civil;

Apenas tiveram conhecimento pelos Réus proprietários das fracções E e G (T... e I...), respectivamente, que se tinha debatido e deliberado nessas AG entregar ao proprietário da fracção A (Loja), de comandos para accionamento do portão de acesso às garagens, desconhecendo outros pormenores;

Nesse sentido, impugnam a referida deliberação;

Na sequência, no dia 11/12/2017, a Administração convocou nova AG, a realizar no dia 22 de Dezembro de 2017, alterando contudo o teor do ponto 1 da ordem de trabalhos, passando a constar: “Entrega do comando de acesso à cave do prédio n.º 44 aos proprietários das lojas A e B”;

Os Autores também não compareceram a esta AG;

À semelhança da anterior AG, não receberam os ora Recorrentes as respectivas deliberações, em violação do disposto n.º 6 do artigo 1432.º do Cód. Civil, o que torna tais deliberações anuláveis, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 1433.º do Cód. Civil;

Foi com enorme estranheza que tiveram conhecimento que haviam votado de igual forma da AG de 16/11/2019, ou seja - entregar o comando, agora aos proprietários das fracções A e B (2.ª e 3.ª Rés), votando favoravelmente os proprietários (ou seus representantes) das fracções A, B, C, F e H (2ª, 3ª, 3ª, 4ª e 5ª Rés), e contra os proprietários das fracções E e G;

Após a deliberação, foi entregue pela 1.ª Ré, à 2.ª e 3.ª Rés, o comando de abertura e fecho do portão da garagem do edifício que desde então tem sido utilizado quase sempre em permanência, prejudicando a segurança do edifício e impossibilitando aos Autores a circulação e acesso ao seu espaço de garagem e respectivas manobras.

2. Os Réus defenderam-se, por impugnação e por excepção. Por impugnação, alegaram serem falsos, ou parcialmente falsos, ou não conhecerem os factos constantes dos artigos 3.º, 8.º, 9.º, 15.º a 17.º, 22.º, 24.º a 29.º e 31.º a 37.º da petição inicial e parcialmente o art.º 7.º, na parte em que diz que a Autora mulher não esteve presente na AG extraordinária realizada no dia 16.Nov.2017; em sede de defesa por excepção, invocaram os Réus, além do mais, e no que para aqui releva: (i) a caducidade do direito dos Autores intentarem a presente acção de impugnação da deliberação, sustentando, para o efeito, em síntese, que a deliberação posta em crise foi tomada na assembleia de condomínios de 16 de Novembro de 2017 e que a presente acção foi proposta em 17 de Fevereiro de 2018, pelo que já tinham decorrido

os 60 dias previstos na lei; (ii) e o abuso de direito, alegando que, contrariamente ao que ora defendem, quando a Autora foi administradora do condomínio contribuiu e corroborou para a entrega do comando do portão da garagem à gerente da Loja (Pastelaria) correspondente à fracção A.

3. Na sua resposta, os Autores vieram dizer, em síntese, que a deliberação ocorreu em 22 de Dezembro de 2017, pelo que à data em que a presente acção foi proposta não tinham ainda decorrido os 60 dias.

4. Foi dispensada a realização da audiência prévia, concedendo-se às partes a oportunidade de se pronunciarem sobre essa dispensa e alegarem por escrito o que iriam sustentar oralmente na audiência prévia se esta tivesse lugar. Apenas os Réus responderam, referindo que nada tinham a opor à dispensa da realização da audiência prévia e reiterando a defesa já apresentada na contestação.

5. Na sequência, foi proferido Saneador-Sentença que julgou “procedente a excepção peremptória de caducidade do direito para propor acção de anulação da deliberação da assembleia de condóminos, e em consequência absolvem-se os Réus dos pedidos formulados na presente acção” [cfr. ref.^a *Citius* 121328344, de fls. 136 a 139 verso].

6. Inconformados com o assim decidido, os Autores apelaram para este Tribunal da Relação, extraíndo da motivação do recurso as seguintes conclusões:

«I. A apelação vem interposta da douta sentença com referência 121328344, na qual se se declarou procedente a excepção peremptória de caducidade do direito para propor acção de anulação da deliberação da assembleia de condóminos, e em consequência absolveu os RR. dos pedidos formulados pelos ora Recorrentes.

II. Discordam os ora Recorrentes da douta decisão, porquanto entendem que o prazo de propositura não foi ultrapassado. Senão vejamos,

III. A situação começou quando os Réus pretenderam atribuir o comando de acesso às garagens aos proprietários das fracções A e B, quando no Regulamento do Condomínio tal não se encontrava previsto, tendo-se discutido tal situação em AG no dia 02/11/2017, acontece que, atenta a divergência de posições, considerou-se pertinente realizar nova Assembleia nos dias seguintes, a qual veio a convocada para dia 16-11-2017, pelas 21 horas, à qual os Recorrentes, não conseguiram comparecer.

IV. A administração não remeteu a respectiva acta respectiva/ deliberações aos Recorrentes (ausentes) nem no prazo de 30 dias, nem posteriormente, incumprindo assim o previsto no artigo 1432º n.º 6 do Código Civil.

V. Na verdade, os Recorrentes apenas tiveram conhecimento pelos Réus proprietários das fracções E e G (T... e I...) respectivamente que se tinha debatido nessa mesma AG a entrega de comandos para o portão de acesso à garagem à proprietária da fracção A (Loja B),desconhecendo quaisquer outros pormenores.

VI. Neste sentido, apesar de não terem tido conhecimento formal das deliberações, os AA. impugnaram legal e tempestivamente a deliberação de entrega do comando de acesso às garagens aos proprietário da lojas A., porquanto entenderam que tal deliberação era contrária ao previsto no Regulamento Interno do Condomínio, nomeadamente o previsto no artigo 4º n.º 3 al a) e artigo 5º n.º 1 al b).

VII. E, no dia 11/12/2017, a Administração convoca nova Assembleia, a realizar no dia 22 de Dezembro de 2017, alterando contudo o teor do ponto 1 da ordem de trabalhos, passando a constar: “Entrega do comando de acesso à cave do prédio n.º 44 ... aos proprietários das lojas A e B”. AG que os Recorrentes também não compareceram.

VIII. À semelhança da anterior AG não receberam os ora Recorrentes as respectivas deliberações, incumprindo, mais uma vez, a Administração a sua obrigação, violando assim norma imperativa, prevista no artigo 1432.º, n.º 6, do C.C.

IX. Assim, teria a Administração a obrigação de remeter até dia 21 de Janeiro de 2019 as deliberações desta AG, por carta registada com AR, tendo os Recorrentes aguardado alguns dias e, como não recepcionaram qualquer correspondência, questionaram no início de Fevereiro de 2018 aos Réus T...e I..., o que teria sido deliberado neste última AG.

X. Foi com enorme estranheza que tiveram conhecimento que foram informados que haviam votado de igual forma da AG de 16/11/2019, ou seja - entregar o comando, agora aos proprietários das fracções A e B (2ª e 3ª Rés), votando favoravelmente os proprietários (ou seus representantes) das fracções A, B, C, F e H (2ª, 3ª, 3ª, 4ª e 5ª Rés), e contra os proprietários das fracções E e G.

XI. Mal andou o tribunal *a quo* quando decidiu pela caducidade de direito de acção, porquanto o que na verdade conta para efeitos de “eventual” caducidade é a última AG cujas deliberações nunca foram enviadas para os Recorrentes, os quais apenas tiveram conhecimento indirecto, através de vizinhos, no início de Fevereiro de 2018, e caso assim não se entenda sempre terá total cabimento a pretensão dos Recorrentes, na medida que estamos

perante um Direito que poderia ser alegado a todo o tempo pelos ora Recorrentes, uma vez que se verificou a violação de norma imperativa (não comunicação das deliberações, artigo 1432º n.º 6 do C.C)

XII. E, assim sendo, poderia ser impugnada a todo o tempo, nos termos do art.º 286º do Código Civil, pelo que é tempestiva a acção.

XIII. A sentença recorrida decidiu, diferentemente, ou seja, que às deliberações tomadas na referida assembleia é aplicável o disposto no art.º 1433º do CCivil.

XIV. Os Recorrentes defenderam e alegaram que a Administração não lhes comunicou as deliberações tomadas, tendo estes apenas conhecimento das mesmas pelos seus vizinhos, pelo que em bom rigor o prazo ainda não começou a correr, pelo que estaremos na esfera de deliberações consideradas nulas, de molde a que se permite a sua impugnação a todo o tempo, porquanto trata-se de deliberação contrária a norma legal imperativa, razão pela qual não faz, sequer, sentido discutir-se se estamos perante 20 ou 60 dias para a propositura da acção.

XV. Ambas as deliberações (16-11-2017 e 22-12-2017) estão sujeitas ao regime da nulidade e poderiam ser impugnadas a todo o tempo, nos termos do art.º 286º do Código Civil, pelo que estamos perante um cenário de não cumprimento do trâmite formal por causa não imputável ao destinatário.

XVI. A eficácia imediata da vontade colectiva corporizada na acta só é plena a partir do momento em que se concretiza (ou, no mínimo, é tentada) a notificação exigida na lei e a omissão dessa formalidade tem efeitos no adiamento do início do prazo para a propositura da acção de impugnação (Aragão Seia, *Propriedade Horizontal – Condóminos e Condomínios*, Almedina, Coimbra 2001, pág. 172).

XVII. Pois este é um acto composto que inclui substancialmente a deliberação da assembleia de condóminos e formalmente é exigida a prova do cumprimento do ónus de efectuar uma comunicação eficiente (Coelho Vieira, *Negócio Jurídico – Anotação ao Regime do Código Civil* (Artigos 217º a 295º), Coimbra Editora, Coimbra 2006, pág. 30), competindo ao condomínio fazer com que a declaração seja recepcionada pelo destinatário em circunstâncias tais que possa ter efectivo acesso ao seu conteúdo.

XVIII. De outro modo, contra a vontade expressa do legislador, estava aberto um caminho para a viciação da obrigação de comunicar aos condóminos não presentes o teor das deliberações tomadas na assembleia do condomínio que afectam os respectivos direitos e interesses, transferindo para estes o ónus da prova da não recepção da comunicação.

XIX. A celeridade e a agilização não justificam que a preterição de formalidades seja desconsiderada, dado que esta comunicação é essencial na

arquitetura do quadro jurídico vigente no domínio da propriedade horizontal. XX. É indiscutível que o prazo para o exercício destes direitos não começa a correr para os efeitos provisionados pelo artigo 1433º do Código Civil, mas essa não é a única consequência que retira em nome da unidade do sistema jurídico- Deste modo, presumindo-se que o legislador consagrou as soluções mais adequadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados, a omissão da obrigação de comunicação das deliberações a todos os condóminos ausentes não é um acto inócuo e quando é preterida essa formalidade essencial o prazo para a propositura de acção não se inicia.

XXI. Pois, se assim não fosse, ao invés de consagrar a exigência formal precipitada no n.º 6 do artigo 1432º do Código Civil, o legislador teria optado por estabelecer o ónus de impor ao condómino a obtenção da informação necessária ao conhecimento do que ali teria sido deliberado. Esta exigência formal tem exactamente a mesma dimensão axiológica daquela que é ordenada para a convocação da assembleia, sendo que é claro que a sanção pelo incumprimento da forma legal imposta corresponde à anulabilidade e não nulidade como é o caso de não comunicação das deliberações.

XXII. Neste sentido pronunciou-se Aragão Seia (*"Propriedade Horizontal"*, 2ª edição, páginas 186/187) e entre outros, o acórdão do STJ de 21.01.2003, no processo n.º 02A3883, em www.dgsi.pt. com os argumentos segundo os quais o n.º 6 do artigo 1432º se aplica genericamente às deliberações da assembleia de condóminos; e que outra solução poderia impedir o condómino ausente de saber qual a deliberação tomada (bastaria ao administrador nunca lhe comunicar a deliberação ou comunicar-lha expirados os 60 dias do prazo para a acção de anulação).

XXIII. O comando do n.º 6 do artigo 1432.º do Código Civil é de ordem geral - "as deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias" -, pelo que o do n.º 4 do artigo seguinte tem de com ele se articular - "O direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação."

XXIV. Isto quer dizer que as deliberações tomadas têm de ser comunicadas aos condóminos ausentes por carta registada com aviso de recepção (AR), sendo a partir de tal comunicação que se conta o prazo de caducidade (20 dias) do direito de pedir a anulação das deliberações tomadas e se nunca foram comunicadas não pode o prazo iniciar-se.

XXV. É para isso (e para que possam dar o seu assentimento ou manifestar a sua discordância, bem como para poderem pedir uma assembleia extraordinária: artigo 1432.º, n.º 7 e artigo 1433.º, n.º 2, do Código Civil) que

as deliberações tomadas têm de ser comunicadas aos condóminos ausentes, sendo que o prazo de caducidade, se a lei não fixar outra data, começa a correr no momento em que o direito puder ser legalmente exercido (cfr. artigo 329.º do Código Civil), momento que ocorre precisamente quando a comunicação, que a lei obriga a fazer, chega ao alcance do condómino ausente.

XXVI. Doutro modo, bastaria que o administrador nunca comunicasse as deliberações tomadas para que os condóminos ausentes nunca pudessem impugnar a assembleia e/ou pedir a anulação das deliberações tomadas, precisamente por as não conhecerem (e talvez nem saberem que foram tomadas).

XXVII. Os recorrentes na sua p.i. não alegam única e exclusivamente a anulação das deliberações, alegam e frisam a violação de norma imperativa (não comunicação das deliberações), pelo que o tribunal podia e devia ter tido em consideração que o Direito dos Recorrentes poderia ser arguido a todo o tempo não tendo em momento algum convidado os Recorrentes a aperfeiçoar o articulado por força do princípio da economia processual.

XXVIII. Ademais no decurso dos articulados, chega a Mma Juiz a notificar as partes: acerca dos valor da acção, o qual veio a ser alterado; excepção dilatória de ilegitimidade - tendo sido deduzido incidente; e resposta a excepções alegadas pelos Réus. Pelo que,

XXIX. Podia e devia o tribunal a quo, em momento anterior pronunciar-se quanto a esta excepção.

XXX. Nestes termos a Doute Sentença recorrida violou, entre outras, as disposições dos artigos 1432.º, n.º 6, do CC, ainda o princípio da economia processual, bem como errou na determinação da norma aplicável, uma vez que se socorreu do prazo previsto no artigo 1433.º, n.º 4, do CC quando deveria ter em consideração que este não tem aplicação, quando estamos perante violação de norma imperativa e genericamente às deliberações da assembleia de condóminos.

XXXI. Termos em que a decisão proferida deve ser substituída por outra que vá no sentido da sua revogação, improcedendo a excepção de caducidade de direito de acção, ordenando-se o prosseguimento da acção.»

7. Os Réus contra-alegaram, pugnado pela improcedência da apelação.

8. Corridos os vistos legais, cumpre decidir.

II – Objecto do recurso

De acordo com o disposto nos artigos 635º, n.º 4 e 639º, n.º 1, do Código de

Processo Civil (CPC), é pelas conclusões da alegação do recorrente que se define o objecto e se delimita o âmbito do recurso, sem prejuízo das questões de que o tribunal “*ad quem*” possa ou deva conhecer oficiosamente, estando esta Relação adstrita à apreciação das questões suscitadas que sejam relevantes para conhecimento do objecto do recurso (art.º 130º do CPC). Esta limitação objectiva da actuação do Tribunal da Relação não ocorre em sede da qualificação jurídica dos factos ou relativamente a questões de conhecimento oficioso, contanto que o processo contenha os elementos suficientes a tal conhecimento (cf. artigo 5º, n.º 3, do Código de Processo Civil). Também não pode este Tribunal conhecer de questões novas que não tenham sido anteriormente apreciadas porquanto, por natureza, os recursos destinam-se apenas a reapreciar decisões proferidas^[1].

No caso, atendendo às conclusões do recurso, a única questão crucial a decidir é a de *saber se se verifica, ou não, a caducidade do direito de acção dos Autores*.

III – Fundamentação

A) Motivação de Facto

Vêm dados como assentes os seguintes factos:

«1) Em 2 de Novembro de 2017, 16 de Novembro de 2017 e 22 de Dezembro de 2017 reuniu a assembleia geral de condóminos do prédio..., tendo sido redigidas, respectivamente, as Actas n.º 33, 34 e 35.

2) De acordo com a “*acta n.º 33*”:

“Em 2 de Novembro de 2017, em Porto Salvo, teve lugar a Assembleia de Condóminos do prédio em regime de propriedade horizontal, ..., convocada pela administradora, com a seguinte ordem de trabalhos:

- entrega dos comandos do portão de acesso a cava das lojas A e B;
- outros assuntos.

(...)

Deu-se início a reunião tendo o administrador informado da vontade dos condóminos das lojas em acederem a cave pelo portão de acesso a mesma, como não houve acordo com os presentes decidiu-se proceder a uma votação.

Votaram a favor:

(...)

Votaram contra:

(...)

Resultado da votação 3 votos a favor e 3 contra decidiu-se convocar nova reunião e todos os condóminos serem avisados com carta registada.

Foram encerrados os trabalhos da assembleia (...).”

3) De acordo com a “*acta n.º 34*”:

“Em 16 de Novembro de 2017, em Porto Salvo, teve lugar a Assembleia de Condóminos do prédio em regime de propriedade horizontal ..., desta Freguesia, convocada pela administradora, com a seguinte ordem de trabalhos:

1º - votação para entrega dos comandos aos proprietários das lojas;

2º - seguros - 3º condomínio

(...)

Iniciou-se a reunião com a entrega dos dois livros de actas pela condómina do 1º Dto.

De seguida deu-se continuação a reunião tendo a administradora solicitado a votação para entrega dos comandos ou não aos proprietários das Lojas, (...)

O resultado foi votos a favor 640, votos contra 360.

Uma vez que a votação foi a favor da entrega dos comandos do portão de acesso à cave, ficou deliberado a entrega logo que possível (...).”

4) Em 20 de Novembro de 2017 a Autora E..DECISÃO ..., enviou à Administradora do Condomínio, uma carta onde refere o seguinte:

“No passado dia 07 de Novembro de 2017, tomámos conhecimento da convocatória para a realização da reunião extra-ordinária de condóminos, a efectuar no dia 16 de Novembro de 2017 (quinta feira).

(...)

Na mesma e relativamente ao ponto 1, da Ordem de Trabalhos: “Atribuição do comando de acesso às garagens” (...)

Acesso esse pela entrada do prédio que as referidas fracções indicadas no ponto 5., possuem chave da porta do prédio. (...)

Razão pela qual, se impugna a deliberação sobre o ponto 1., da Ordem de Trabalhos da Assembleia de 17 de Novembro de 2017, de atribuir comandos ou outra forma de abrir os portões das garagens pelas fracções A e B (...) a mesma foi tomada contrária à lei, sendo por isso anulável nos termos do disposto no art.º 1433º n.º 1 do CC (...)

Neste temos, solicitamos a V. Exa., Administradora do Condomínio, a convocação de uma Assembleia Extra-ordinária, a ter lugar no prazo legal de 20 dias, para revogação da deliberação da Assembleia dos Condóminos inválida ou ineficaz, nos termos do disposto no art.º 1433.º n.º 2 do C.C.”

5) Em 11 de Dezembro de 2017 foi enviada convocatória aos condóminos para nova assembleia geral extraordinária no dia 22 de Dezembro de 2017, pelas 21h00, com o ponto único da ordem de trabalhos:

“Retificação do texto da convocatória para a Assembleia de Condóminos, realizada a 16/11/2017, devendo retificar-se para: «entrega do comando de acesso à cave do prédio ..., aos proprietários das lojas A e B.»

6) De acordo com a “acta n.º 35”:

“Em 22 de Dezembro de 2017, em Porto Salvo, teve lugar a Assembleia de Condóminos do prédio em regime de propriedade horizontal ..., convocada pela administradora, com a seguinte ordem de trabalho:

Ponto único: rectificação do texto da convocatória para a assembleia de condóminos realizada em 02/11/2017, devendo rectificar-se para “entrega do comando de acesso à cave do prédio ..., aos proprietários das lojas A e B.»

Mostram-se, ainda, assentes, por acordo das partes, com relevo para a boa decisão da causa, os seguintes factos que se aditam, nos termos dos artigos 607.º, n.ºs 3 e 4, e 662.º, n.º 1, do CPC:

7) Os Autores não foram notificados das deliberações tomadas nas Assembleias Gerais de Condóminos realizadas a 16/11/2017 e a 22/12/2017.

8. Tendo tomado conhecimento de tais deliberações pelos condóminos proprietários das fracções correspondentes às letras E e G.

9. Quando a Autora mulher foi administradora do condomínio, contribuiu e corroborou para a entrega do comando do portão da garagem à gerente da fracção designada pela letra A (Pastelaria).

10. As fracções designadas pelas letras “A” e “B”, destinadas a comércio, do prédio identificado em 1., possuem, cada uma delas, uma arrecadação na Cave do dito prédio.

11. Na referida Cave situa-se a Garagem com lugares de estacionamento afectos às fracções designadas pelas letras C, D, E, F, G e H, destinadas a habitação – cfr. certidão da escritura de Constituição de Propriedade Horizontal, de fls. 46 a 49.

B) Mérito do recurso

Insurgem-se os Autores e Recorrentes contra o saneador-sentença que declarou procedente a excepção de caducidade do direito de acção, por ter considerado que à deliberação tomada na AG de 16.Nov.2017 se aplicava o disposto no n.º 4 do artigo 1433.º do Código Civil e que, consequentemente, deveriam os Réus ter proposto a acção de anulação da referida deliberação no prazo de 60 dias após a data da sua aprovação, ou no prazo de 20 dias contado da data da AG Extraordinária realizada a 27.Dez.2017, caso se considere terem os Réus usado da prerrogativa prevista no n.º 2 do artigo 1433.º do Cód. Civil.

Defendem os Autores, aqui Recorrentes, que a caducidade não se verifica e que a acção é tempestiva na medida em que ambas as deliberações tomadas nas AG de 16.Nov.2017 e 27.Dez.2017, por não lhes terem sido notificadas, estão sujeitas ao regime da nulidade, nos termos do art.º 286.º do Cód. Civil, podendo ser impugnadas a todo o tempo.

Para os Recorrentes, o comando do n.º 6 do artigo 1432.º do Código Civil é de

ordem geral – *“as deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias”* -, pelo que o n.º 4 do artigo 1433.º tem de com ele se articular – *“O direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação.”*

Em abono desta sua posição, invocam o que a este propósito escreve ARAGÃO SEIA (*Propriedade Horizontal – Condóminos e Condomínios*, Almedina 2001, 2.ª edição, pp 186-187 e a jurisprudência vertida no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 21-01-2003, proc. n.º 02A3883, relatado pelo Conselheiro Reis Figueira, acessível em www.dgsi.pt..

Que dizer?

Os artigos 1430.º a 1438.º do Código Civil disciplinam a administração das partes comuns de edifício em propriedade horizontal. Para o caso em apreciação, relevam em especial as normas dos artigos 1432.º, n.º 6 e 1433.º, n.º 4, do Código Civil.

O n.º 6 do art.º 1432.º estabelece que *“As deliberações tomadas têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias”*.

Por sua vez, o n.º 4 do art.º 1433.º estatui que *“O direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária, ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação”*.

Coloca-se a questão de saber se o n.º 6 do artigo 1432.º, relativo à notificação, aos condóminos ausentes, das deliberações tomadas em assembleia geral de condóminos, configura, ou não, uma norma imperativa cuja violação acarreta a nulidade das deliberações arguível a todo o tempo pelos interessados, nos termos do artigo 286.º do Cód. Civil.

A doutrina e a jurisprudência divergem acerca da interpretação daquele art.º 1433º, n.º 4, do Cód. Civil, no que respeita à caducidade do direito de impugnação das deliberações tomadas em assembleia de condóminos, nomeadamente quanto à necessidade ou não da sua conjugação com o n.º 6 do art.º 1432º.

Assim, entendem uns que todas as deliberações devem ser comunicadas aos condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias (e não apenas no caso das deliberações sujeitas a unanimidade de votos, tomadas sob condição de aprovação pelos condóminos ausentes), como resulta do n.º 6 do art.º 1432º em correlação com o n.º 2 do art.º 1433º, já que *“aquele n.º 6 é uma disposição genérica e não apenas complementar do n. 5.* Em consequência, da falta de comunicação resulta o adiamento do início do

prazo para propositura da acção de impugnação”.

Como refere Sandra Passinha, *“A Assembleia de Condóminos”*, página 241 e segs. “o direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contado sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação para os condóminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes”^[2].

Defendem outros a orientação diversa de que “actualmente os condóminos faltosos terão de diligenciar no sentido de conhecerem o teor das deliberações para, se o desejarem, poderem impugná-las no prazo dilatado de 60 dias sobre a data da deliberação e não da comunicação da deliberação, como primitivamente se estipulava”.

*

É esta última, a nosso ver, a tese que melhor se coaduna com uma interpretação actualista, sistemática e teleológica, que tem presente a presunção de que o legislador soube exprimir o seu pensamento em termos adequados (art.º 9.º, n.ºs 1 e 3, do CC).

A actual redacção do art.º 1433º, n.º 4, adveio da publicação do Dec.Lei n.º 267/94, de 25 de Outubro, em correspondência com o seu anterior nº 2, que substituiu.

Este n.º 2 prescrevia que *“O direito de propor a acção caduca, quanto aos condóminos presentes, no prazo de vinte dias a contar da deliberação e, quanto aos proprietários ausentes, no mesmo prazo a contar da comunicação da deliberação”*.

O novo texto introduziu duas alterações significativas: alargou de 20 para 60 dias o prazo para os condóminos ausentes impugnarem as deliberações; deixou, no entanto, de se fazer referência à comunicação da deliberação como início do prazo da impugnação, passando tão só a aludir-se à data da deliberação.

Se o legislador, como se refere no Acórdão do STJ, de 03-10-2002, proc. 02B1816, disponível em www.dgsi.pt, “sabendo que na redacção anterior se referia expressamente a data da comunicação aos condóminos ausentes e, mesmo assim, resolveu excluir essa referência, certamente o fez consciente de que outro sentido se pretendeu^[3]”.

Neste aresto, vem a dizer-se ainda o seguinte:

“Em nosso entender, tais alterações têm um significado evidente: se, por um lado, o legislador, relativamente aos condóminos ausentes, alargou o prazo para impugnação das deliberações anuláveis de 20 para 60 dias^[4], assim lhes concedendo uma maior dilação para poderem averiguar em concreto do

teor das deliberações tomadas em assembleia geral (o que, em princípio, constitui um benefício para aqueles e se justifica em razão da ausência na assembleia), por outro lado quis tutelar a segurança e operacionalidade das deliberações tomadas^[5], impedindo que, devido a circunstâncias alheias (ausência em parte incerta) ou imputáveis aos condóminos ausentes (intencional impedimento da comunicação), estes se refugiem na alegação do desconhecimento do que se deliberou nas assembleias para, com base nesse fundamento, passados meses ou anos, ataquem as deliberações tomadas ou dilatarem, com tal expediente, a realização de inovações, obras ou quaisquer outras diligências que afectariam todos os interessados e tornariam praticamente ingovernável o condomínio.

É que os condóminos têm cada vez mais que se revelar como pessoas responsáveis e preocupadas com a resolução dos problemas que afectam o condomínio e, nessa medida, devem procurar estar ao corrente de todas as situações que lhe digam respeito.

Assim, ainda que não compareçam nas assembleias gerais (por não quererem ou não o poderem fazer - em todo o caso sempre se poderão fazer representar), desde que saibam da sua realização devem diligenciar por conhecerem o que foi deliberado e, caso não estejam de acordo, utilizarem rapidamente o direito de impugnação para não impossibilitarem, por largo tempo, a eficácia das deliberações tomadas.

Doutro passo, o argumento de que o n.º 6 do art.º 1432º é uma norma geral, de aplicação a todas as deliberações de condóminos, contende claramente com o elemento sistemático da interpretação.

Com efeito, resulta do n.º 5 do citado art.º 1432º que as deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes, sob condição da aprovação dos condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes (sublinhado nosso).

Ora, os números seguintes referem, precisamente, a necessidade de comunicação das deliberações a todos os condóminos ausentes (n.º 6), a possibilidade de estes comunicarem à assembleia o seu assentimento ou a sua discordância (n.º 7), a presunção que advém do silêncio dos ausentes (n.º 8).

Desta forma, da inserção sistemática da norma do n.º 6 do art.º 1432º - colocada na sequência e regulamentando, de certo modo, o preceituado no n.º 5 - deve concluir-se que a mesma se reporta tão-somente às deliberações que têm que ser aprovadas por unanimidade dos condóminos.

Concluindo, face ao exposto, “o direito de os condóminos ausentes da assembleia geral impugnarem as deliberações nelas tomadas por contrárias à lei ou aos regulamentos, caduca no prazo de 60 dias contados sobre a data das deliberações, independentemente da sua comunicação”.

No referido aresto, apontam-se outras decisões do STJ no mesmo sentido, a saber:

“- Acórdão do STJ no proc. [416/07.1TBAMD.L1.S1](#), de 23/2/2010 – sem texto integral disponível – mas com o sumário:

“I - A caducidade do direito de propositura da acção de anulação ocorre, no prazo de vinte dias, contado sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, no caso de a mesma não ter sido solicitada, no prazo de sessenta dias, indistintamente, quer para os condóminos presentes, quer para os ausentes, a partir da data da deliberação, e não da data da respectiva comunicação ao condómino não presente, traduzindo o objectivo do legislador em privilegiar os meios extrajudiciais ou parajudiciais de revogação das deliberações anuláveis, em detrimento da via da anulação judicial, propriamente dita.

II - Caducando o direito de anulação com o decurso do prazo de sessenta dias sobre a data da deliberação primitiva, renasce com a deliberação extraordinária, na hipótese de ser confirmatória daquela, o direito de o condómino lesado pedir a correspondente anulação judicial, e não já da deliberação primitiva, muito embora esta tenha o mesmo objecto daquela.

III - Apesar de o autor ter requerido a realização de uma assembleia extraordinária tendente à revogação das deliberações produzidas na assembleia primitiva, desatendida pelo administrador do condomínio, que a não convocou, o que deveria ter feito, no prazo de vinte dias, sem que o autor tenha interposto recurso desse acto do administrador para a assembleia de condóminos, confrontado com a sua não designação, a não ter optado pela via da arbitragem, deveria, então, ter proposto a acção anulatória, dentro do prazo legal dos sessenta dias, contados da data da deliberação primitiva, sob pena de caducidade.

IV - O condómino, perante uma deliberação inválida ou ineficaz, que não peça a sua aprovação, pode exercer três faculdades, ou seja, exigir do administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, no prazo de dez dias, sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem, no prazo de trinta dias, ou propor uma acção judicial de anulação da deliberação, no prazo de sessenta dias, a partir da data da deliberação primitiva.”

- Acórdão do STJ, no proc. 99A1089, de 11-1-2000. Neste processo veio a dizer-se o seguinte:

“Por seu turno, o artigo 1433 prescreve no seu n.º 1 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”, acrescentando no seu n. 4 que o direito de propor a acção de anulação caduca, no caso de não ter sido solicitada assembleia extraordinária, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação.

11. Ora, compaginando a primitiva redacção do artigo 1432 e 1433 com a nova, facilmente constatamos que, com o Decreto-Lei n. 267/94, o legislador introduziu alterações significativas, tanto no capítulo da convocação e funcionamento da assembleia de condóminos, como no da impugnação das respectivas deliberações.

Assim, enquanto que, antes, se, nomeadamente, não comparecesse o número de condóminos suficiente para se obter vencimento, havia sempre lugar à convocação de nova reunião dentro dos 10 dias imediatos (antigo n. 3 do artigo 1432), hoje, nessa eventualidade, não há lugar, como vimos, à convocação de nova reunião. Se a primeira convocatória for omissa neste aspecto, a nova reunião considera-se convocada para uma semana depois (actual n. 4 do artigo 1432).

Depois, quanto à caducidade do direito de propor a acção anulatória, deixou de distinguir-se entre condóminos presentes e condóminos ausentes.

No domínio do anterior n.º 2 do artigo 1433, o prazo de caducidade era sempre de 20 dias, contando-se, no entanto, para os presentes, da deliberação e, para os ausentes, da comunicação da deliberação.

Agora, contudo, não tendo sido solicitada assembleia extraordinária, a caducidade do direito de acção de anulação opera, sempre, tanto para os condóminos presentes como para os ausentes -, no prazo de 60 dias contados da data da deliberação (vigente n. 4 do artigo 1433).

O que significa que, actualmente, como pondera Rui Vieira Miller, os condóminos faltosos terão "de cuidar diligentemente de se informar sobre se teve ou não lugar a assembleia e se novo dia foi efectivamente designado" (cfr. ""A Propriedade Horizontal no Código Civil", 3. edição, 1998, página 272) e terão, de igual modo, de diligenciar no sentido de conhecerem o teor das deliberações, para, se o desejarem, poderem impugná-las no prazo dilatado de 60 dias (repare-se que o primitivo prazo de 20 dias foi alargado) sobre a data da deliberação. Não da comunicação da deliberação, como primitivamente se estipulava."

- Ac. STJ no proc. [05B018](#), de 16-9-2004. Neste processo veio a dizer-se o seguinte:

"A questão a resolver é a de saber como se conta o prazo de caducidade, previsto no n.º 4 do artigo 1433.º do Código Civil, da acção anulatória das deliberações das assembleias de condóminos contrárias à lei ou aos regulamentos (n.º 1 do mesmo artigo), proposta pelo condómino ausente (embora notificado para comparecer na assembleia).

A 1ª Instância e o voto de vencido do acórdão ora em apreço - na esteira dos acórdãos da Relação de Lisboa, de 22/6/1999, CJ 1999 III-121 e do STJ, de 11/1/2000 - entendem que o prazo se conta a partir da data da deliberação

impugnanda.

Por sua vez, a tese que fez vencimento no acórdão sob recurso - estribando-se no acórdão do STJ, de 21/1/2003 e na opinião de autores como Aragão Seia, Propriedade Horizontal, 2ª edição, página 86 e Sandra Passinhas, A Assembleia de Condóminos", página 241 - vai no sentido de que a contagem de tal prazo só se inicia a partir da comunicação da deliberação impugnanda ao condómino ausente, feita nos termos do n.º 6 do artigo 1432 do Código Civil. Podemos desde já adiantar que propendemos para a primeira interpretação. Como é sabido, a actual redacção do artigo 1433 do Código Civil - aplicável ao caso -- foi-lhe dada pelo DL 267/94 de 25/10.

Na anterior redacção, o n.º 2 do referido artigo não deixava margem para dúvidas, ao prescrever expressamente que o prazo em causa se contava da comunicação da deliberação ao condómino ausente.

Numa interpretação literal, o correspondente número (o 6) do actual 1433 também não nos deixa margem de dúvida, pois que não faz qualquer referência a essa comunicação como início da contagem do prazo, fazendo apenas distinção entre os prazos para a propositura das acções - 60 dias para a anulação da primitiva deliberação e 20 dias para a anulação da deliberação da assembleia extraordinária.

Mas, para uma melhor apreciação, relembremos o teor dos 4 primeiros dos seis números do artigo 1433.º:

- «as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado» (nº1);
 - «no prazo de 10 dias contado da deliberação, para os condóminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes, pode ser exigida ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes» (nº2);
 - «no prazo de 30 dias contados nos termos do número anterior, pode qualquer condómino sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem» (nº3);
 - «o direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação» (nº4).
- Como se vê pelas passagens a negrito e a itálico que tomámos a liberdade de utilizar, a lei faz iniciar a contagem do prazo para o condómino ausente requerer, quer a assembleia extraordinária, quer a intervenção do centro de arbitragem, da comunicação - que lhe deve ser feita, nos termos do nº6 do artigo 1432 do Código Civil -- da deliberação impugnanda.

Mas - claramente - já não usa o mesmo critério relativamente ao prazo de

caducidade das acções anulatórias.

Terá sido distração do legislador?

Ou foi caso pensado?

Se é certo que a interpretação da lei não deve ser meramente literal (n.º 1 do artigo 9 do Código Civil), não é menos verdade que não pode ser considerado pelo intérprete o pensamento legislativo que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso, sendo sempre de presumir que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados (n.ºs 2 e 3 do mesmo artigo).

Ora, tendo sido o legislador de 1994 tão minucioso nas alterações que introduziu ao regime da propriedade horizontal, através do referido DL 267/94, só se pode entender como sendo de caso pensado esta diferença de regime.

Então qual a ratio?

Creemos que, fundamentalmente, o desiderato de se privilegiarem os meios extrajudiciais (a assembleia extraordinária) ou para judiciais (o centro de arbitragem) para a apreciação e eventual revogação das deliberações anuláveis a que se reporta o n.º 1 do artigo 1433.º.

Desse desiderato legal - embora perfilhando o outro entendimento sobre a contagem do prazo em análise - nos dá conta Aragão Seia, ob. cit., páginas 185/186:

-- «Para obstar a recurso a tribunal, evitando o inconveniente de criar antagonismos entre os condóminos e de protelar no tempo a eficácia definitiva da decisão, permite-se no prazo de 10 dias “exigir ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária”»;

-- «Continuando a procurar evitar o recurso a tribunal permite-se que "possa sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem.».

Este desiderato tem a sua plena expressão no caso de condómino ausente que só tenha tido conhecimento da deliberação através da comunicação a que alude o n.º 6 do artigo 1432 e já depois de decorridos os 60 dias referidos no n.º 4 do artigo 1433, ou seja, sobre a data daquela, como diz a lei.

Neste caso e no nosso entender, porque já não pode intentar a acção anulatória dessa deliberação, para a revogar tem necessariamente de, nos respectivos prazos legais, recorrer:

-- ou à assembleia extraordinária;

-- ou ao centro de arbitragem.

E se, lançando mão da assembleia extraordinária, a respectiva deliberação lhe vier a ser desfavorável, ainda poderá recorrer aos meios judiciais, instaurando a respectiva acção de anulação desta deliberação extraordinária, no prazo de

20 dias, contados sobre ela, como permite o nº 4 do artigo 1433.

Nem se diga que esta interpretação que perfilhamos equivalerá ao renascimento de um direito caducado (Sandra Passinhas, ob. cit.).

É que, embora a deliberação extraordinária seja confirmatória da primitiva deliberação - sendo revogatória não há fundamento para a intervenção judicial, como é óbvio --, o objecto da acção de anulação é aquela e não esta.

O direito de anulação da primitiva deliberação morreu com o decurso do prazo de 60 dias - prazo este que, evidentemente, jamais poderá renascer.

O que nasce com a deliberação extraordinária é o prazo de 20 dias para o condómino ausente pedir a anulação judicial desta mesma deliberação e não da primitiva (não obstante esta ter sido objecto daquela).

Se o condómino ausente optar pelo recurso ao centro de arbitragem, precluirá o seu direito à acção anulatória, pois que a decisão arbitral tem, nos termos do artigo 26 da Lei nº31/86, de 29 de Agosto, a mesma força e os mesmos efeitos jurídicos que uma sentença judicial.

Em suma, o condómino ausente nunca ficará cerceado no seu direito de recorrer aos tribunais para anular as deliberações das assembleias de condóminos que considere anuláveis à luz do nº1 do artigo 1433 do Código Civil.

Basta estar atento - como atento terá que estar no caso de haver lugar à 2ª reunião da assembleia, a qual se considera convocada para uma semana depois, na mesma hora e local (nº4 do artigo 1432 do CC) --, para não deixar esgotar o prazo de 60 dias a contar da data da deliberação que pretende impugnar e, por sua iniciativa (independentemente da comunicação que lhe deve ser feita nos termos do nº6 do artigo 1432 do mesmo Código), tomar conhecimento do respectivo teor.

De qualquer forma, se não tiver esse cuidado e só vier a ter conhecimento da deliberação através da referida comunicação e depois de decorrido o prazo de 60 dias sobre ela, ainda assim lhe restará a possibilidade da sua (indirecta) apreciação judicial, caso a assembleia extraordinária -- a que necessária e previamente terá que recorrer, nos termos legais atrás explanados - não a revogue.

Entendimento diverso - no sentido de a contagem do prazo de caducidade da acção anulatória se iniciar só com a comunicação nos termos do n.º 6 do artigo 1432 do CC - propiciará o laxismo/absentismo e a indefinição das questões condominiais, ao contrário do que, naturalmente, é pretendido pela lei.

Nesta conformidade, concluindo-se, como se conclui, que o prazo de caducidade de 60 dias a que alude o nº4 do artigo 1433 do Código Civil se conta a partir da data da deliberação, mesmo para os condóminos ausentes,

considera-se caducado o direito da autora/recorrida de propor a presente acção, uma vez que esta foi instaurada em 11/7/2002 e a assembleia de condóminos onde foram tomadas as deliberações anuladas teve lugar em 5/3/2002.”

*

Esta interpretação adoptada pelo Supremo Tribunal de Justiça veio mesmo a ser analisada pelo Tribunal Constitucional, que veio a decidir, no Processo n.º 441/2010, de 9 de Dezembro de 2010, em que foi Relator o Conselheiro Joaquim de Sousa Ribeiro, o seguinte: “ (...) *Não julgar inconstitucional a norma do artigo 1433.º, n.º 4, do Código Civil, quando interpretada no sentido de que o prazo para intentar acção de anulação de deliberação do condomínio é de sessenta dias, indistintamente quer para condóminos presentes, quer para os ausentes, a partir da data da deliberação, e não da data da comunicação ao condómino ausente.*”.

*

Como se disse é esta última orientação que perfilhamos, por pensarmos que se coaduna melhor com o elemento actualista, teleológico e racional da interpretação, nos termos do art.º 9.º do Cód. Civil.

Donde, considerar-se que, embora pertinente, o argumento retirado pelos Recorrentes do art.º 329º do Código Civil, segundo o qual o prazo de caducidade apenas pode começar a contar quando o direito puder ser legalmente exercido – o que no caso em apreço significa que apenas começaria a contar quando as deliberações das AG de 16.Nov.2017 e de 27.Dez.2017 fossem comunicadas aos condóminos, não deixa de se considerar que o mesmo não tem a virtualidade de alterar a posição que vem sendo seguida, por contra ele se poderem invocar os contra-argumentos indicados nos acórdãos indicados, que se sufraga integralmente, e que se sobrepõem. Por outro, o tipo de vício que poderia estar em causa nos presentes autos seria apenas a anulabilidade ou da ineficácia da deliberação (e não a nulidade). Não se estranha, pois, que os Autores tenham estruturado a acção como de anulação de deliberações da assembleia de condomínios e só nas alegações de recurso vieram invocar a nulidade das deliberações, por violação de norma imperativa – o artigo 1432.º, n.º 6, do Cód. Civil -, claramente com o fito de contornarem a questão do prazo de caducidade, já que a nulidade é invocável a todo o tempo, nos termos do artigo 286.º do Cód. Civil.

Em suma, considerando que, *no caso concreto*:

- A 16/11/2017 reuniu a assembleia geral de condóminos, – se lhe acrescentarmos os referidos 60 dias para impugnar a deliberação, concluir-se-ia que, no máximo, a acção teria de ser proposta até 16/01/2018;
- A 27/12/2017 reuniu a assembleia geral extraordinária - lhe acrescentarmos

os 20 dias a que alude o n.º 2 do art.º 1433.º, concluir-se-ia que, no máximo, a acção teria de ser proposta até 16/01/2018;

- Os Autores não foram notificados das deliberações tomadas nas Assembleias Gerais de Condóminos realizadas a 16/11/2017 e a 22/12/2017, tendo tomado conhecimento de tais deliberações pelos condóminos proprietários das fracções correspondentes às letras E e G (pontos 7. e 8. dos factos assentes);

- A acção foi proposta a 17/02/2018 (cfr. fls. 33verso) - é forçoso concluir que, em qualquer caso (quer o prazo se contasse desde 16.Nov., quer desde 27.Dez.), nesta data (17/02/2018) o prazo de 60 dias estabelecido no referido artigo 1433.º, n.º 4 do Código Civil estava ultrapassado ou o de 20 dias concedido pelo n.º 2 do artigo 1433.º do mesmo diploma legal, já se encontrava há muito ultrapassado.

De tudo se conclui que a acção foi proposta quando os Autores já não eram titulares do direito de impugnar as deliberações sociais aprovadas em qualquer das AG (de 16.Nov.2017 ou de 27.Dez.2017)., pelo que não nos merece censura a decisão da 1.ª instância em crise que declarou procedente a excepção de caducidade do direito de acção dos Autores e absolveu os Réus dos pedidos, antes se impondo a sua confirmação.

*

Não obstante a solução jurídica alcançada, sempre se dirá que em face das circunstâncias concretas em que a pretensão é formulada a conclusão a que se chegaria sempre teria a de ser a de que o seu atendimento se traduziria numa clara injustiça e que os Autores excederam, manifestamente, os limites impostos pela boa-fé e pelos bons costumes, pelo que haveria de se afastar, por abusivo, o eventual direito que lhes assistisse, nos termos do artigo 334.º do Cód. Civil.

Demonstrativo de exercício abusivo, na modalidade de *venire contra factum proprium*, é a circunstância comprovada nos autos - por acordo das partes (art.º 587.º, n.º 1, do CPC) - de a Autora, quando foi administradora do condomínio ter contribuído e corroborado para a entrega do comando do portão da garagem à gerente da fracção designada pela letra A - Pastelaria (ponto 9 dos factos assentes). Ou seja, como bem alegam, os Réus, contra a posição assumida nestes autos, pelo menos a Autora aceitou o direito inerente à fracção "A", exercido pelo respectivo proprietário, locatário ou afim.

Igualmente demonstrativo da má-fé dos Autores e da ofensa dos bons costumes é a circunstância de se oporem ao direito dos proprietários das fracções "A" e "B" acederem, de veículo automóvel, às respectivas arrecadações situadas no mesmo espaço comum (Cave) que as Garagens dos condóminos das fracções habitacionais "C" a "H". É que todas as fracções do prédio "A" a "H" têm saída para uma parte comum do prédio ou para a via

pública, neste caso pelo portão cujo comando de accionamento foi disponibilizado aos utilizadores das fracções “A” e “B”.

Ora, o conjunto dos direitos de todos os condóminos sobre as partes comuns é incindível, todos contribuem para as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício, na proporção do valor das respectivas fracções (artigos 1420.º, n.º 2 e 1424.º, do Cód. Civil) e não consta do título constitutivo da propriedade horizontal qualquer restrição ao direito de acesso dos proprietários da fracções “A” e “B”, de automóvel, às respectivas arrecadações situadas em parte comum do edifício (Cave).

*

Improcede, portanto, a apelação.

*

As custas do recurso serão suportadas pelos Autores e Recorrentes, que nele decaíram – cfr. artigo 527.º do CPC.

IV - Decisão

Pelo exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação de Lisboa em julgar improcedente a apelação e confirmar a decisão recorrida.

*

Custas pelos Autores e Recorrentes.

*

Registe e notifique.

*

Lisboa, 14 de Maio de 2020

Manuel Rodrigues

Ana Paula A. A. Carvalho

Gabriela de Fátima Marques

[1] Cf. Geraldês, António Santos Abrantes, *Recursos no Novo Código de Processo Civil*, 4ª edição, 2017, Almedina, p. 109

[2] No sentido de que o prazo de caducidade, previsto no n.º 44 do artigo 1433.º do Código Civil, da acção anulatória das deliberações das assembleias de condóminos, se conta a partir da comunicação da deliberação ao condómino ausente e que o comando do n.º 6 do art.º 1432.º é de ordem geral e tem de ser articulado com o n.º 4 do artigo 1433.º, veja-se o Ac. do STJ, de 3/10/2002, no proc. 02B1816, citado pelos Recorrentes e acessível em www.dgsi.pt.

[3] Aragão Seia, in "Propriedade Horizontal", 2ª edição, Coimbra, 2002, pág. 179.

[4] “A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade

Horizontal”, pág. 241.

[5] Rui Vieira Miller, in “A Propriedade Horizontal no Código Civil”, 3ª edição, 1998, pág. 272; Ac. RL de 22/06/99, in CJ Ano XXIV, 3, pág. 121 (relator Barros Caldeira); Ac. STJ de 11/01/2000, in BMJ nº 493, pág. 385 (relator Silva Paixão)