

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 14681/22.0T8PRT.P1

Relator: ANA LUÍSA LOUREIRO
Sessão: 25 Outubro 2023
Número: RP2023102514681/22.0T8PRT.P1
Votação: MAIORIA COM 1 VOT VENC
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

AÇÃO DE IMPUGNAÇÃO

CONDOMÍNIO

LEGITIMIDADE PASSIVA

PRAZO DE CADUCIDADE

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

CONVOCATÓRIA

Sumário

I - Na ação de impugnação de uma deliberação de assembleia de condóminos, a legitimidade passiva pertence ao condomínio, representado pelo respetivo administrador.

II - O prazo de 60 dias previsto no art. 1433.º, n.º 4, do Cód. Civil é um prazo de caducidade (art. 298.º, n.º 2, do Cód. Civil), de natureza substantiva, aplicando-se-lhe o regime do cômputo do termo estabelecido no art. 279.º, por força do disposto no art. 296.º, ambos do Cód. Civil. Constituindo a propositura de ação de impugnação de deliberação de assembleia de condóminos um ato a praticar em juízo, e terminando tal prazo de 60 dias em período de férias judiciais, o termo transfere-se para o 1.º dia útil após o fim das férias judiciais (art. 279.º, al. e) do Cód. Civil).

III - Face à entrada em vigor da Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, que procedeu à revisão do regime da propriedade horizontal, alterando o Código Civil, o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, e o Código do Notariado, passou a ser expressamente admitida, nos termos da nova redação dada ao n.º 7 do art. 1432.º do Cód. Civil (Convocação e funcionamento da assembleia), a realização da assembleia de condóminos, em segunda convocatória, no mesmo dia e local, com uma dilação de trinta minutos face à hora designada para a

primeira convocatória (desde que seja possível garantir a presença de condóminos que representem um quarto do valor total do prédio).

Texto Integral

Processo - Apelação n.º 14681/22.0T8PRT.P1

Tribunal *a quo* - Juízo Local Cível do Porto - J8

Recorrente(s) - Condomínio do prédio sito na Rua ..., Porto

Recorrido(a/s) - AA

Sumário

.....

.....

.....

Acordam na 3ª Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto:

I - Relatório:

Apelante (réu): **Condomínio do prédio sito na Rua ..., Porto**

Apelada (autora): **AA**

A autora AA intentou em 01-09-2022 ação de processo comum contra o réu Condomínio do Prédio sito na Rua ... Porto, com o NIF..., representado pela Administradora, A..., Lda., peticionando da condenação do condomínio réu a:

a) reconhecer a invalidade da convocatória para a assembleia de condóminos realizada em 20-06-2022, quanto ao ponto n.º 3 da ordem dos trabalhos, dando-se como não escrita nesta parte;

b) reconhecer a invalidade da deliberação que aprovou o horário de encerramento das lojas da parte comercial do condomínio, constante do sobredito ponto n.º 3;

c) reconhecer que o regime do horário aplicável às lojas comerciais do condomínio é o que está disposto na legislação invocada no articulado e para a qual remete o art. 9.º do regulamento do condomínio;

d) nas custas do processo e demais encargos com o mesmo.

Alegou, em síntese, que a convocatória para a reunião de assembleia de condóminos realizada em 20 de junho de 2022 padece de irregularidades - foi fixada para data da 2.ª convocatória o mesmo dia, meia hora mais tarde, referindo-se poder deliberar nessa 2.ª data por maioria dos presentes ou

representados, conquanto representem $\frac{1}{4}$ do valor total do prédio (em violação do art. 43.º do Regulamento, que prevê que esses presentes ou representados representem $\frac{1}{3}$ do valor total do prédio); na ordem de trabalhos indicada na convocatória - alterações do regulamento do condomínio - não foram indicados os artigos concretos do regulamento a alterar; falta de indicação, em violação ao disposto no n.º 4 do artigo 1432.º do Cód. Civil, dos assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos (tendo sido propostas alterações à utilização da área comum do prédio, o que improcedeu por tal exigir unanimidade dos condóminos presentes) - que geram a anulabilidade das deliberações tomadas na assembleia.

A deliberação de alteração do horário de funcionamento da zona comercial tomada nessa assembleia carecia de quórum deliberativo qualificado para as inovações, por alterar a aplicação do regime previsto no regulamento do condomínio que durava há 27 anos, sendo anulável por falta de quórum deliberativo, e ainda por violar o disposto no Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Atividades de Comércio, Serviços e Restauração e o Código Regulamentar do Município ... quanto aos horários de funcionamento, tendo referida deliberação causado prejuízos, por ter visto cessar o contrato de arrendamento da fração de que é proprietária em virtude dessa deliberação.

O réu contestou, excepcionando a ilegitimidade passiva do condomínio e a caducidade do direito de propor a ação de anulação, impugnando a existência das arguidas irregularidades da convocatória, nomeadamente, face ao disposto no art. 1432.º, n.º 6, do Cód. Civil, e alegando que a alteração do regulamento do condomínio pode ser aprovada por maioria dos votos representativos do capital.

Foi facultado à autora (e por esta exercido) o contraditório quanto às exceções de ilegitimidade e de caducidade, pronunciando-se no sentido da improcedência.

Dispensada, com aceitação das partes, a realização da audiência prévia, foi proferido despacho saneador que, conhecendo do mérito da causa, julgou improcedentes as exceções de ilegitimidade e de caducidade e decretou a anulação das deliberações da Assembleia de Condóminos do Edifício ..., Porto, realizada no dia 20 de Junho de 2022, a que se refere a ata n.º ..., por considerar verificada a irregularidade na respetiva convocatória, consistente na fixação da data de 2.ª convocatória a ter lugar no mesmo dia (20 de Junho de 2022), com uma dilação de apenas 30 minutos após a reunião em 1.ª

convocatória.

Inconformado, o réu interpôs recurso de apelação da decisão, peticionando a revogação da sentença recorrida substituindo-a por outra que julgue procedente a exceção da ilegitimidade passiva do Apelante ou, assim não se entendendo, que julgue procedente a caducidade do direito da Apelada com a consequente absolvição do Apelante dos pedido ou, assim não se entendendo, que sentença recorrida, por ter omitido a aplicação das alterações introduzidas ao Código Civil pela Lei 8/2022 de 10.01, seja substituída por outra que julgue improcedente por não provada a ação interposta pela Apelada, julgando válida e regularmente eficaz a convocatória para a assembleia de 20.06.2022, julgando válidas, eficazes e vinculativas todas as deliberações tomadas nos pontos da ordem de trabalhos da ata n.º ..., com a consequente absolvição do Apelante de todos os pedidos.

Para tanto apresentou as seguintes **conclusões**:

1 - O Apelantes interpõe o presente recurso apenas das questões de direito, isto é, do sentido da aplicação do direito ao caso “sub judice”, em três razões a saber: Da improcedência da ilegitimidade passiva invocada, da improcedência da caducidade da ação e da irregularidade da convocatória da assembleia de condóminos de 20.06.2022.

2 - Da improcedência da exceção da ilegitimidade passiva invocada por se entender que pelo facto da Autora, Apelada, ter instaurado a presente ação apenas e exclusivamente contra o condomínio, representado pela sua atual administração, e não contra os condóminos que voltaram na tomada de deliberações em assembleia de condóminos, deveria ter procedido a exceção da ilegitimidade passiva do Réu, ora Apelante à luz do artigo 577º, al. e) do C. P. Civil, com a consequente sua absolvição da instância.

3 - Da improcedência da caducidade da ação, por se entender que tendo decorrido mais de 60 dias após a tomada das deliberações da ata n.º ... que a Apelada colocou em crise, o seu direito para propor a ação se encontrava já extinto por caducidade, nos termos do disposto no artigo 1433º, n.º 4 do C. Civil, pelo que deveria ser o Apelado absolvido dos pedidos.

4 - Da irregularidade da respetiva convocatória para assembleia de 20.06.2022, por ter entendido o Tribunal “a quo” a inadmissibilidade de uma segunda convocatória com a mera dilação de meia hora após a primeira convocatória, daí que tenha decretado a anulação de todas as deliberações da ata colocada em crise, o que não se concebe.

5 - Na aplicação do direito aos factos, entendeu o Tribunal “a quo” julgar

improcedentes as exceções invocadas de ilegitimidade passiva do Apelante, bem como a caducidade, julgando totalmente procedente a presente ação, com a conseqüente anulação das deliberações da Assembleia de Condóminos do Edifício ..., Porto, realizada no dia 20 de Junho de 2022, a que se refere a ata n.º ..., impugnadas pela Autora, ora Apelada, decorrente da irregularidade da respetiva convocatória, não se conformando o Apelante com tal decisão.

A - DA LEGITIMIDADE PASSIVA:

6 - Salvo o devido respeito, a presente ação deveria ter sido instaurada contra todos os condóminos que votaram as deliberações que por via da presente ação se intenta anular - Cfr. Artigos 30º e 33º do Código de Processo Civil e artigo 1433º, n.º 6 do Código Civil, pois são os condóminos que são eles os titulares das relações jurídicas em debate, e não apenas contra o condomínio, ora Apelante, representado pela administração do condomínio, conforme o defendeu a douta sentença recorrida;

7 - Ainda salvo o devido respeito, não tendo o administrador poderes deliberativos, não pode ser reconhecida personalidade judiciária ao condomínio, tal como expressamente o exclui o artigo 12.º, al. e), do C. P. Civil. Repare-se que a lei apenas acolhe a ficção da personalidade judiciária ao condomínio na justa medida dos poderes do administrador.

8 - Ao invés do regime societário - concretamente o disposto no artigo 60º, n.º 1, do Código das Sociedades Comerciais - o artigo 1433º, n.º 6, do Código Civil refere-se expressamente aos condóminos - "condóminos contra quem elas (acções) são propostas..." -, os quais são representados em juízo pelo administrador ou pela pessoa designada pela assembleia para o efeito, não sendo feita menção ao condomínio.

9 - Acresce que nem assim poderia ser porque, se o condomínio representa a reunião das posições de todos os condóminos, o condómino que está contra a deliberação não está contra o condomínio (ou seja, contra uma parte de si próprio) mas sim contra aqueles condóminos que têm posição diferente da sua. São os condóminos que estão uns contra os outros. São os condóminos que têm e encabeçam posições diferentes.

10 - Isto é tanto mais evidente quanto, se se admitisse que o condomínio assumisse a qualidade de parte passiva, o condómino que propusesse a ação pagaria as custas se perdesse a ação, mas também suportaria uma parte do valor das custas se obtivesse ganho de causa. Salvo o devido respeito, não pode ser.

11 - Também não pode proceder o argumento defendido na douta sentença posta em crise que sustenta a interpretação atualista do artigo 1433º, n.º 6, do Código Civil, ou seja, com vista a interpretar a referência aos condóminos

como ao condomínio (“A personalidade judiciária do condomínio nas acções de impugnação de deliberações da assembleia de condóminos”, em anotação ao acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 25 de Junho de 2009 proferido no proc. n.º 4838/07 – Cfr. Cadernos de Direito Privado, n.º 35, p. 54).

12 - É certo que a norma que veio reconhecer personalidade judiciária ao condomínio só foi introduzida cerca de dois anos após a alteração do artigo 1433º, n.º 6, do Código Civil (que tem a redação do DL n.º 267/94, de 25 de Outubro, sendo a norma processual do reconhecimento da personalidade judiciária ao condomínio da Reforma de 1995/96),

13 - Mas ao consagrar tal personalidade judiciária ao condomínio poderia ter dado abertura para a reconhecer de forma expressa no âmbito das acções de anulação das deliberações da assembleia de condóminos e a verdade é que não o fez.

14 - Acresce que nessa mesma Reforma de 1995/96, não foi alterado o artigo 398º, n.º 2, do C. P. Civil (equivalente ao artigo 383º, n.º 2, do C. P. C.): ou seja, apesar do reconhecimento da personalidade judiciária ao condomínio, o legislador continuou a referir-se expressamente aos condóminos como parte passiva no procedimento cautelar de suspensão de deliberações sociais.

15 - Daqui se retira a intenção expressa de apontar aos condóminos o interesse em contradizer, representados em juízo, por regra, pelo administrador (isto é, a pessoa a quem competirá a representação em juízo dos condóminos) e de afastar a personalidade judiciária e a legitimidade do condomínio nas acções e procedimentos que têm por objeto apreciar a validade das deliberações.

16 - Mais: a dificuldade prática de citação de uma pluralidade de sujeitos está plenamente acautelada pelo reconhecimento legal da função do administrador de representação judiciária dos condóminos, naturalmente que inclusive para, em representação daqueles, receber a citação.

17 - Assim, afigura-se que a acção de anulação de deliberação da assembleia de condóminos não pode senão ter como réus apenas os condóminos, individualmente considerados (e não o condomínio, nem o seu administrador), que, presentes ou representados na dita assembleia, hajam aprovado a deliberação, devendo, por isso, a acção ser proposta contra estes (neste sentido, Aragão Seia, Propriedade Horizontal, 2.ª Edição, pps. 190 e 191, bem como, a título de exemplo, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 6/11/2008, consultado via internet em www.dgsi.pt

18 - Contudo, a entender-se que tal não tenha acontecido – isto é, que a acção seja proposta contra os condóminos, sem menção da representação judiciária do administrador, desde logo para poderem aqueles ser citados na pessoa deste – tal não comporta qualquer consequência legal que ponha em causa a

regularidade da instância, concretamente, tendo em vista o preenchimento do pressuposto processual da capacidade judiciária.

19 - Na verdade, pese embora a redação do artigo 1433º, n.º 6, do Código Civil e a referência à representação pelo administrador, o fundamento da representação judiciária nesta hipótese não assenta na capacidade do Réu, ora Apelado, mas antes em razões de ordem prática;

20 - Isto é, na medida em que uma maioria se pronunciou em determinado sentido, é de todo conveniente (e previsível) que a defesa dessa maioria seja unitária, evitando-se, inclusive, desta forma proceder a uma pluralidade de atos processuais quando o interesse na lide dos Réus é comum e delimitado à afirmação da validade das deliberações que votaram favoravelmente.

21 - Como evidencia Abílio Neto, com quem não se pode deixar de concordar, "...quanto a lei se refere à representação pelo administrador ou por pessoa designada visa evitar uma efectiva intervenção de todos" (cfr. Propriedade Horizontal, 2.ª Edição, 1992, p. 171).

22 - Ou seja, a possibilidade que a lei confere permite uma simplificação da instância em benefício de ambas as partes, seja porque o autor pode, desde logo, requerer a citação de todos na pessoa do administrador ou de representante especial previamente designado pelos condóminos;

23 - Seja porque, mesmo que tenham sido todos citados, os réus podem beneficiar de uma defesa unívoca, sendo o administrador, em representação de todos, a apresentar e representar em conjunto a defesa.

24 - Ora assim compreendendo aquela representação dos condóminos, a preterição da intervenção em juízo do administrador ou de pessoa nomeada pela assembleia não contende com o pressuposto processual da representação judiciária e a falta de citação daqueles na pessoa deste não importa qualquer das consequências previstas nos artigos 27º, 28º e 29º do C. P. Civil (neste sentido, vide Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 6/11/2008, proc. n.º 08B2784, consultado via internet em www.dgsi.pt

25 - Ainda na defesa da tese do Apelante, refere Leitão, Luís Manuel Teles de Menezes, in Direitos Reais, 8.ª edição, Almedina, 2020, p. 302: "Parece resultar do art. 1433º, n.º 6, que é contra os condóminos que votaram favoravelmente as deliberações que devem ser propostas as acções, cabendo a sua representação judiciária ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar."

Nota de rodapé n.º 654: Apesar do condomínio ter personalidade judiciária, nos termos do art. 12º e) CPC, não é neste caso quem tem legitimidade passiva para esta acção, uma vez que a mesma não se insere no âmbito das competências do administrador."

26 - Salvo o devido respeito por opinião contrária, entendemos que a douta

sentença ora posta em crise não fez uma correta aplicação do direito uma vez que para o efeito citou jurisprudência que não podem sustentar a tese recorrida, não tendo tal jurisprudência aplicabilidade “in casu”.

27 - Ao ter assim decidido, foi feita uma errada interpretação dos artigos 1433º e 1436º, ambos do Código Civil, nomeadamente quanto às funções do administrador, e recentemente todo clareado pela Lei 8/2022 de 10 de janeiro.

28 - Ainda no sentido da defesa dos Apelantes, o Acórdão da Relação do Porto de 24.02.2022, consultado via internet em www.dgsi.pt decidiu que: “IV - Nas ações de impugnação de deliberação da assembleia de condóminos, a legitimidade passiva radica nos condóminos que votaram favoravelmente a deliberação impugnada (artigos 30º do CPC e 1433º nº 1 e 6 do CC).

V - A Lei 8/2022, de 10.01, que veio alterar o regime da propriedade horizontal, dá um claro sinal nesse sentido ao deixar inalterado o artigo 1433.º do CC.

VI - Este entendimento é reforçado com a nova redação do artigo 1436º, da referida Lei 8/2022, que na alínea i), passou a delimitar as funções do administrador do condomínio, na execução das deliberações da assembleia de condóminos, restringindo-as às que “não tenham sido objeto de impugnação, no prazo máximo de 15 dias úteis, ou no prazo que por aquela for fixado, salvo nos casos de impossibilidade devidamente fundamentada”.

29 - E considerando ainda que a douta sentença recorrida fez uma interpretação errada da doutrina na citação que fez ao Professor Miguel Teixeira de Sousa, até porque este autor, nos vários comentários feitos a diversos Acórdãos, defende precisamente o contrário do decidido na douta sentença recorrida no que concerne à legitimidade passiva sobre quem deve ser demandado nas ações de impugnação das deliberações,

30 - Nomeadamente nos comentários feitos ao Ac. TRP, de 25/01/2022, proc. n.º 6263/21.0T8PRT-A.P1, em que defende:

“Era frequente fazer apelo a uma interpretação actualista do disposto no art. 1433.º, n.º 6, CC para atribuir legitimidade passiva ao condomínio; o argumento perdeu qualquer justificação após a L 8/2022, de 10/1, ter introduzido alterações substanciais no regime do arrendamento urbano, mas ter deixado intocado aquele preceito;

O caso analisado no acórdão mostra, de forma muito clara, os inconvenientes da atribuição de legitimidade ao condomínio; com que justificação -- cabe perguntar -- se impede um condómino que votou uma certa deliberação na assembleia de condóminos de defender em juízo a sua legalidade?;

Por fim, pode perguntar-se por que razão há-de caber ao condomínio -- isto é, ao conjunto dos condóminos -- a defesa dos interesses parcelares de quem aprovou uma certa deliberação na assembleia de condóminos; não é estranho

que se imponha ao condomínio que tome parte a favor de quem entende que a deliberação é legal e contra quem considera que a deliberação é inválida? Enfim, a orientação que atribui legitimidade ao condomínio para ser demandado na acção de impugnação da deliberação da assembleia de condóminos não só contraria a lei, como é doutrinariamente inaceitável.” - consulta efetuada em <https://blogippc.blogspot.com/2022/10/jurisprudencia-2022-48.html> em “Cometário de Miguel Teixeira de Sousa a Acórdão do TRP no Blog do Instituto Português de Processo Civil.”

31 - E ainda nos comentários feitos pelo mesmo autor ao Ac. TRP, de 26/10/2020, proc. n.º 902/19.0T8PFR.P1, onde defende que:

“Para se justificar uma "interpretação actualista" do art. 1433.º, n.º 6, CC é necessário que tenha havido alguma mudança legislativa que imponha que, onde nesse preceito se lê "condóminos", se deva ler "condomínio".

-- A acção de impugnação de uma deliberação da assembleia de condóminos não é uma acção respeitante aos poderes do administrador, dado que o art. 1436.º CC não atribui ao administrador nenhuns poderes para a impugnação de deliberações sociais, nem, muito menos, para ser demandado na acção de impugnação de uma deliberação social; “consulta efetuada em <https://blogippc.blogspot.com/2021/05/jurisprudencia-2020-09.html> em “Cometário de Miguel Teixeira de Sousa a Acórdão do TRP no Blog do Instituto Português de Processo Civil.”

32 - Ao não ter assim decidido, a douta sentença ora posta em crise fez uma errada interpretação da jurisprudência invocada, não aplicando corretamente o direito aos factos ao julgar procedente a legitimidade do Apelante.

33 - Violou assim a sentença recorrida os artigos 12º, al. e), 27º a 30º, 33º, 383º, n.º 2, todos do C. P. Civil e ainda os artigos 1433º n.º 1 e 6 e 1436º, ambos do Código Civil, bem como a Lei 8/2022, de 10.01, em específico na sua alínea i) e ainda o artigo 60º, n.º 1, do Código das Sociedades Comerciais; 34 - A correta aplicação de tais normas “in casu” imporia uma interpretação e decisão diferente da que foi dada, considerando do Apelante parte ilegítima na presente demanda com a consequente absolvição da instância.

B - DA CADUCIDADE DA AÇÃO:

35 - A presente ação instaurada tem por objeto deliberações tomadas em assembleias de condóminos realizada em 20 de Junho de 2022, conforme se demonstra pela ata junta pela Apelada como documento n.º 1, tendo a Apelada apenas recorrido a juízo em 1 de Setembro de 2022, pelo que salvo o devido respeito a sua demanda deveria ter sido considerada extemporânea com a consequente caducidade ao abrigo do disposto no artigo 1433º, n.º 4 do C. Civil.

36 - Neste sentido se pronunciou o Tribunal da Relação do Porto através do duto Acórdão de 23.11.2020 consultado via internet em www.dgsi.pt

“I - O condómino, perante uma deliberação inválida ou ineficaz, que não mereça 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.

II - 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.

III - Tendo o condómino, que não se conformou com alguma deliberação da assembleia de condóminos, e solicitou a realização de uma assembleia extraordinária tendente à revogação das deliberações produzidas na assembleia primitiva, visto desatendido o seu pedido pelo administrador do condomínio que não a convocou no prazo de vinte dias, devia aquele condómino ter interposto recurso desse acto do administrador para a assembleia de condóminos (cfr. 1438.º do CCivil) por forma a ver atendido o seu pedido, abrindo-se depois o prazo de 20 dias para impugnar judicialmente a deliberação que seja confirmatória da anterior.

IV - Não o tendo feito e tendo já sido ultrapassado o prazo de 60 dias estatuído no artigo 1433.º, n.º 4 caducou o direito de propor a acção de anulação da deliberação, pois que não se pode retirar que do acto omissivo da não convocação da assembleia geral extraordinária houve uma confirmação tácita da deliberação anterior, dispondo o condómino a partir desse momento do prazo de 20 dias para impugnar judicialmente essa confirmação tácita.”

37 - Salvo o devido respeito, a colher a tese defendida pela douta sentença posta em crise, estar-se-ia a privilegiar o laxismo dos condóminos em detrimento das normais regras que impendem sobre a administração do condomínio, nomeadamente no cumprimento do estatuído no artigo 1436º do Código Civil.

38 - Face ao exposto, deveria ter sido julgada procedente, por provada a exceção da caducidade invocada pelo Apelante, isto porque nos termos do citado artigo 1433º, n.º 4 do C. Civil, o direito de propor a ação de anulação caduca no prazo de 60 dias a contar da data da deliberação e sendo este preceito um prazo substancial e não um prazo judicial e não se enquadrando

na alínea e) do artigo 279º do C. Civil, o prazo da Apelada para a propositura da ação caducou em 19 de agosto de 2022.

39 - Segundo Aragão Seia: “O prazo de caducidade obedece às regras dos artigos 296º e 279º e, assim, o que termine em domingo ou dia feriado transfere-se para o primeiro dia útil” - Jorge Alberto Aragão Seia, Propriedade Horizontal, p. 179.

40 - Referindo-se aos prazos previstos no artigo 1433º do C. Civil, diz ainda o mesmo autor: “Os prazos referidos são de direito substantivo, regem-se pelas normas dos artigos 296º e 279º e, se terminarem em domingo ou dia feriado transferem-se para o primeiro dia útil. Correm em férias” - Jorge Alberto Aragão Seia, Propriedade Horizontal, p. 178.

41 - Pelo exposto, pelas razões supra aduzidas, tendo decorrido mais de 60 dias após a tomada da presente deliberação, o direito da Apelada para propor a ação encontra-se extinta por caducidade, nos termos do disposto no artigo 1433º, n.º 4 do C. Civil, pelo que andou mal a douda sentença recorrida ao ter julgado improcedente a exceção da caducidade invocada oportunamente pelo Apelante.

C - DA IRREGULARIDADE DA RESPETIVA CONVOCATÓRIA:

42 - O Tribunal “a quo” julgou procedente a inadmissibilidade de uma segunda convocatória com a mera dilação de meia hora após a primeira convocatória, tendo como consequência a anulação de todas as deliberações da ata colocada em crise na presente demanda;

43 - Tal decisão estaria bem fundamentada à luz da jurisprudência anterior à entrada em vigor da referida Lei n.º 8/2022, de 10 de Janeiro, por entender que não poderia a Assembleia de Condóminos deliberar, em 2.ª convocatória, no mesmo dia e local da 1.ª convocatória, apenas com a mera dilação de 30 minutos;

44 - Considerava assim aquela jurisprudência que tal procedimento era considerado como atentatório da boa-fé, por se entender que era necessário proteger os interesses dos condóminos ausentes, uma vez que as deliberações tomadas, pese embora não tenham aqueles condóminos estado presentes, são igualmente vinculativas.

45 - No entanto, tal prática é agora considerada válida e vinculativa face à recente legislação (a citada Lei (/2022) que veio rever o regime da propriedade horizontal, introduzindo alterações relevantes ao Código Civil, ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro (que estabelece normas regulamentares do regime da propriedade horizontal).

46 - Pelo exposto, conclui-se de uma forma inequívoca que a sentença recorrida omitiu cabalmente o citado diploma legal, violando assim de forma

expressa a Lei 8/2022 de 10.01, a qual veio consagrar expressamente essa possibilidade, conforme se encontra estatuído no artigo 1432.º, n.º 7 do Código Civil, dando consagração a uma prática que, apesar de levada a cabo anteriormente a descoberto da lei, era reiterada em sede de Assembleias de Condóminos, encontrando-se agora atualmente em vigor que: “7 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, se estiverem reunidas as condições para garantir a presença, no próprio dia, de condóminos que representem um quarto do valor total do prédio, a convocatória pode ser feita para trinta minutos depois, no mesmo local.” - Cfr. Artigo 1432.º, n.º 7 do Código Civil.

47 - A ratio legis do referido preceito parece ser assim a de evitar a paralisação da tomada de deliberações quando não esteja presente o número suficiente de condóminos que represente metade do capital investido (o que raramente sucede),

48 - Permitindo-se agora à Assembleia de Condóminos deliberar, mediante a presença de condóminos que representem um quarto do valor total do prédio, no mesmo local e no próprio dia, mas apenas 30 minutos depois da 1.ª convocatória, o que efetivamente aconteceu “in casu”, considerando que os condóminos presentes na dita assembleia impugnada pela Apelada representavam 372,03% do valor total do prédio.

49 - A consagração legal desta possibilidade põe fim ao entendimento desta prática como atentatória da boa-fé, não ficando os condóminos ausentes desprovidos de tutela quanto às deliberações tomadas, uma vez que estabelece o artigo 1432.º, n.º 9 do Código Civil que as deliberações têm de lhes ser comunicadas, no prazo de 30 dias,

50 - Devendo estes posteriormente comunicar à Assembleia de Condóminos, no prazo de 90 dias, o seu assentimento ou a sua discordância, nos termos do n.º 10 do artigo 1432.º do C. Civil, sem prejuízo da faculdade de poderem impugnar as deliberações tomadas, nos termos do artigo 1433.º do mesmo C. Civil.

51 - Ao não ter assim decidido, a douta sentença ora posta em crise fez uma errada interpretação da jurisprudência invocada, a qual é toda anterior à entrada em vigor da Lei 8/2022 de 10.01, assim como citou incorretamente a demais doutrina, a qual não pode sustentar a tese defendida.

52 - Violou assim a sentença recorrida os artigos 1414.º a 1416.º, 1420.º, 1421.º, 1422.º, 1428.º, 1429.º, 1429.º-A, 1432.º, 1433.º, 1435.º, 1435.º-A, 1436.º e 1437.º, todos do Código Civil, bem como a Lei 8/2022, de 10.01, em específico na sua alínea i), uma vez que a correta aplicação de tais normas “in casu” imporia uma interpretação e decisão diferente daquela que foi dada.

53 - Caso tivesse ponderado sobre todos estes factos, por certo ter-se-ia proferido decisão diversa, julgando válida e regularmente convocada a

assembleia de condóminos realizada no dia 20 de Junho de 2022, com a consequente improcedência dos pedidos formulados pela Apelada e julgando válidas e eficazes todas as deliberações da ata n.º ... de 22.06.2022, considerando o elenco dos factos dados como provados e à luz do disposto no artigo 1436º, n.º 7 do Código Civil.

Não foi apresentada resposta às alegações.

II - Questões a decidir:

Face às conclusões das alegações de recurso do apelante, cumpre apreciar:

- 1)** - Ilegitimidade passiva do condomínio em ação de anulação de deliberações da assembleia de condóminos.
- 2)** - Caducidade do direito de propor a ação.
- 3)** - Preterição de formalidade essencial na convocação da assembleia de condóminos: (in)admissibilidade de segunda convocatória com dilação de meia hora após a primeira convocatória.

III - Mérito do recurso:

1. Ilegitimidade passiva do condomínio

A decisão recorrida julgou improcedente a exceção de ilegitimidade passiva do condomínio, dando a devida conta das teses em confronto quanto à legitimidade processual passiva no âmbito de ação de anulação de deliberação da assembleia de condóminos: uma que atribui a legitimidade passiva aos condóminos que votaram a favor da deliberação, outra que defende que a ação deve ser intentada contra todos os condóminos, e uma terceira que atribui a legitimidade ao condomínio, representado pelo administrador, e fundamentando de forma clara as razões da opção por esta última tese.

Afigura-se-nos correto o entendimento do tribunal *a quo*.

Tem sido entendimento maioritário da jurisprudência recente do Supremo Tribunal de Justiça a consideração de que é o condomínio - a quem foi atribuída personalidade judiciária na reforma de 1995/1996 (art. 6.º, al. e), do anterior Cód. Proc. Civil -, representado pelo respetivo administrador, que tem legitimidade passiva para ser demandado em ação de anulação de deliberação a assembleia de condóminos. Vão neste sentido os seguintes acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça:

- Ac. do STJ de 24-11-2020, processo n.º 23992/18.9T8LSB.L1.S1; - Ac. do STJ de 04-05-2021, processo n.º 3107/19.7T8BRG.G1.S1; - Ac. do STJ de 25 Maio 2021, processo n.º 7888/19.0T8LSB.L1.S1;

- Ac. do STJ de 28-09-2023, processo n.º 1338/22.1T8MTS.P1.S1.

Fundamenta-se tal entendimento:

a) na consideração da natureza específica do condomínio (ente coletivo) e das deliberações da assembleia de condóminos como a manifestação da vontade coletiva e não como a manifestação da soma das vontades individuais dos condóminos que aprovaram a deliberação;

b) na interpretação atualista do art. 1433.º, n.º 6, do Cód. Civil;

c) no facto de se considerar que, sendo função do administrador do condomínio a execução das deliberações da assembleia de condóminos, também lhe incumbe, enquanto representante do condomínio, a defesa da validade e eficácia dessas deliberações da assembleia de condóminos;

d) por fim, nas vantagens práticas da solução, única que permite, na atual realidade da dimensão dos edifícios constituídos em propriedade horizontal, um efetivo acesso ao direito em tempo útil no âmbito deste tipo de ações.

Transcreve-se, pela sua clareza e completude, a fundamentação do **Ac. do STJ de 24-11-2020**, processo n.º 23992/18.9T8LSB.L1.S1, já supra indicado - acessível na íntegra na base de dados de jurisprudência do IGFEJ, à qual se adere:

«(...) Assim, atendendo ao pedido concretamente formulado na presente acção e à respectiva causa de pedir, entendemos que quem tem legitimidade passiva nesta acção é o “condomínio”, representado pelo administrador, por ser aquele que tem interesse em contestar a acção, porquanto a deliberação tomada pela assembleia de condóminos exprime a vontade do condomínio, do grupo, e não dos condóminos individualmente considerados, designadamente dos que a aprovaram.

Com efeito, a assembleia dos condóminos é o órgão deliberativo composto por todos os condóminos, competindo-lhe decidir sobre os problemas do condomínio que se refiram às partes comuns, encontrando soluções para os resolver, delegando no administrador a sua execução e controlando a actividade deste.

A própria essência de uma deliberação constitui um conteúdo autonomizado da vontade dos sujeitos individuais que nela intervieram e para ela contribuíram, configurando-se não como a soma das vontades singulares, mas como uma realidade autónoma e distinta.

Como refere Sandra Passinhas[3], *“a deliberação exprime a vontade do condomínio, do grupo, e não dos condóminos (individualmente considerados, ou dos que aprovaram a deliberação)”*. E, sendo um acto do condomínio, a legitimidade passiva cabe ao administrador”

(...)

“... as controvérsias respeitantes à impugnação de deliberações da assembleia

de condóminos só satisfazem exigências colectivas da gestão condominial, sem atinência directa com o interesse exclusivo de um ou vários participantes, com a consequência que, nessas acções, a legitimidade para agir em juízo cabe exclusivamente ao administrador”.

(...)

Os defensores da tese oposta (negatória da personalidade judiciária do condomínio neste tipo de acções) argumentam que a legitimidade passiva nas acções de anulação das deliberações da assembleia não pertence ao condomínio, mas sim aos condóminos que tenham aprovado a deliberação, por força do estatuído na parte final do artº 12, al. e) do CPC (*acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador*) e no artº 1433º, nº 6, quando refere que *“A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para o efeito”*. E, neste contexto, entendem que a matéria relacionada com a validade das deliberações tomadas em assembleia de condóminos consubstancia um tema que é estranho ao exercício das competências do administrador, pelo que deve a acção integrar no lado passivo todos os condóminos perante os quais o condómino autor pretende que se produzam os efeitos da impugnação da deliberação da assembleia, sem prejuízo de solicitar o autor que a citação se efectue na pessoa do administrador.

Não podemos concordar com esta posição.

Com efeito, como adianta Abílio Neto^[5], de acordo com a corrente que atribui legitimidade passiva ao condomínio, com a reforma processual de 1995/96, e que atribuiu personalidade judiciária ao condomínio, *“o legislador minus dixit quam voluit, devendo o inciso constante do nº 6 do art. 1433.º do Cód. Civil - “a representação judiciária dos condóminos contra quem as acções são propostas...” - passar a ser interpretado extensivamente, por forma a ver nele escrito que “a representação judiciária do conjunto dos condóminos contra quem as acções são propostas ...”*. Pelo que, segundo esta tese, *“O administrador do condomínio é, pois, ope legis, o representante judiciário dos condóminos nas acções de impugnação ou no procedimento cautelar de suspensão das deliberações da assembleia, E, enquanto representante judiciário, age em nome e no interesse do colectivo de condóminos, ou seja, do condomínio”*.

E (...) uma primeira incongruência logo ressalta da letra da lei do nº 6, do artigo 1433º do Código Civil, quando em relação aos condóminos (pessoas singulares ou colectivas, por regra dotados de personalidade jurídica) se determina deverem ser representados judiciariamente pelo administrador do condomínio. De facto, como se salienta no Acórdão do Tribunal da Relação do

Porto, de 13-02-2017 [\[6\]](#), “... mal se percebe que os condóminos, pessoas singulares ou coletivas, dotados de personalidade jurídica, careçam de ser representados judiciariamente pelo administrador do condomínio. De facto, a representação judiciária apenas se justifica relativamente a pessoas singulares desprovidas total ou parcialmente de capacidade judiciária ou relativamente a entidades colectivas, nos termos que a lei ou respectivos estatutos dispuserem, ou ainda relativamente aos casos em que as pessoas colectivas ou singulares se venham a achar numa situação de privação dos poderes de administração e disposição dos seus bens por efeito da declaração de insolvência”.

A aludida incongruência por si só, sem prejuízo das regras de interpretação referidas no artº 9º do Código Civil, justifica considerar-se que (tal como o considerou o TRP no acórdão acabado de citar) a referência aos condóminos prevista no nº 6, do artigo 1433º do Código Civil, tenha resultado de uma incorrecção do legislador, querendo o mesmo aludir a uma entidade colectiva, a assembleia de condóminos corporizada pelos condóminos que votaram favoravelmente a deliberação impugnada, o condomínio vinculado pelas deliberações impugnadas e cuja execução compete ao administrador.

Mas, ainda que se admita ser inquestionável que, antes da alteração introduzida pelo DL nº 329-A/95 de 12 de Dezembro ao artº 6º do CPC de 1961 (actual 12º), o condomínio não constituía um ente autónomo, pois a lei não lhe reconhecia personalidade judiciária, e como tal estava carecido da legitimidade que aqui se discute, com a referida alteração, a lei ao reconhecer-lhe esse pressuposto processual, veio a atribuir ao condomínio a legitimidade passiva nas acções em que estejam em causa deliberações da assembleia de condóminos. Daí que o aludido nº 6 do artº 1433º do CC, redigido em momento temporal anterior ao reconhecimento da personalidade judiciária do condomínio, não possa manter-se na sua interpretação originária, face à alteração introduzida pelo referido Decreto-Lei, ou mesmo se considere tacitamente revogado.

Como refere Aragão Seia[\[7\]](#):

“Face à actual redacção da al. e) do artigo 6º do CPC, em consonância com o nº 6 citado, diversamente do que acontecia antes da Reforma de 1995, o condomínio, ou seja, o conjunto dos condóminos, pode ser directamente demandado quando, designadamente, estejam em causa deliberações da assembleia, devendo o administrador ser citado como representante legal do condomínio - nº 1, do artigo 231º, do CPC -, embora a assembleia possa designar outra pessoa para prosseguir a acção”.

(...)

Esta solução, no entender de Miguel Mesquita[\[10\]](#) tem a vantagem de afastar

“uma série de problemas que resultam da obrigatoriedade de demandar, em litisconsórcio necessário, os condóminos que votaram a favor da deliberação inválida, seja por causa do elevado número de condóminos de certos edifícios sujeitos ao regime da propriedade horizontal, seja pela impossibilidade prática, na esmagadora maioria das vezes, de identificar, na acta da assembleia, os condóminos que votaram a favor da deliberação inválida”. De facto apenas esta interpretação é consentânea como os tempos modernos onde existem condomínios constituídos por centenas de condóminos, evitando a citação de todos os que votaram a favor da deliberação (e eventualmente dos que se abstiveram ou não estiveram presentes) numa litigância directa e individualizada, prejudicial à harmonia e bom funcionamento do condomínio. (...)».

Uma última nota para acrescentar que um dos objetivos da alteração ao regime da propriedade horizontal operada pela Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro, foi *«(...) contribuir para a pacificação da jurisprudência que é abundante e controversa a propósito de algumas matérias (...)»*, como por exemplo *«(...) a legitimidade processual ativa e passiva no âmbito de um processo judicial (...)»*, considerando as *«(...) crescentes exigências que se apresentam a quem vive, trabalha ou simplesmente é proprietário de frações autónomas em prédios em regime de propriedade horizontal, bem como as idênticas exigências que se colocam a quem, pessoa singular ou coletiva, tem a seu cargo a administração dos respetivos condomínios. (...)»* [e que] *“(...) Muitos dos condomínios apresentam um elevado número de frações, o que, só por si, torna mais complexa a administração das partes comuns e, conseqüentemente, as deliberações acerca dos encargos de conservação e fruição que devem ser pagas por todos os condóminos (...)»*, [realidade que] *«(...) contribui, muitas vezes, para a criação de inúmeros obstáculos para quem administra os condomínios, o que, conseqüentemente, potencia o atraso nas decisões e, por isso, a deterioração dos prédios, acarretando prejuízo para todos os condóminos (...)»*[1].

Tal diploma alterou o art. 1437.º do Código Civil, substituindo-se a anterior epígrafe *‘Legitimidade do administrador’* para *‘Representação do condomínio em juízo’*. Estabelece agora tal artigo 1437.º, no seu n.º 1, que *“O condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, devendo demandar e ser demandado em nome daquele.”* E, no seu n.º 2, que *“O administrador age em juízo no exercício das funções que lhe competem, como representante da universalidade dos condóminos ou quando expressamente mandatado pela assembleia de condóminos.”*

Afigura-se-nos que esta recente alteração também vai no sentido da atribuição

ao condomínio, representado pelo respetivo administrador, da legitimidade passiva no âmbito de ação de anulação de deliberação da assembleia de condóminos: é essa posição a única que satisfaz o objetivo de simplificação e agilização no recurso a tribunal, designadamente, no âmbito das ações de anulação de deliberação da assembleia de condóminos, e encontra acolhimento na nova redação do art. 1437.º do Cód. Civil.

É, assim, de confirmar a decisão do tribunal *a quo* quanto à legitimidade passiva do condomínio, improcedendo o recurso nesta parte.

2. Caducidade do direito de propor a ação

A decisão recorrida julgou improcedente esta exceção, considerando que, sendo o prazo de 60 dias previsto no n.º 4 do art. 1433.º do Cód. Civil um prazo de caducidade (art. 298.º, n.º 2, do Cód. Civil), tendo natureza substantiva (não se lhe aplicando o regime da suspensão ou interrupção mas sendo-lhe aplicável o regime do art. 279.º do Cód. Civil), datando a deliberação de 20-06-2022, caindo o termo do prazo de 60 dias contado da data desse deliberação em período de férias judiciais, transferiu-se para o dia 1 de setembro de 2022, por força do disposto na al. e) do art.279.º do Cód. Civil.

Nas alegações de recurso a recorrente entra em contradição: na fundamentação alega que o prazo previsto no art. 1433.º, n.º 4, do Cód. Civil, é um prazo de direito substantivo e que se lhe aplica o regime do cômputo do termo previsto do art. 279.º do Cód. Civil, mas nas conclusões alega que “*sendo este preceito um prazo substancial e não um prazo judicial e não se enquadrando na alínea e) do artigo 279.º do C. Civil, o prazo da Apelada para a propositura da ação caducou em 19 de agosto de 2022*”.

Está equivocada (quanto à conclusão).

O prazo de 60 dias previsto no art. 1433.º, n.º 4, do Cód. Civil é um prazo de caducidade (art. 298.º, n.º 2, do Cód. Civil), de natureza substantiva, aplicando-se-lhe o regime do cômputo do termo estabelecido no art. 279.º do Cód. Civil, por força do disposto no art. 296.º do Cód. Civil.

A deliberação em causa - objeto desta ação de anulação - foi tomada em 20-06-2022. Assim, o termo do prazo de 60 dias ocorria no dia 19 de agosto de 2022, período de férias judiciais (art. 28.º da Lei n.º 62/2013, de 26 de agosto).

Nos termos do disposto no art. 279.º, al. e) do Cód. Civil, “O prazo que termine em domingo ou dia feriado transfere-se para o primeiro dia útil; aos domingos e dias feriados são equiparadas as férias judiciais, se o ato sujeito a prazo tiver de ser praticado em juízo.”

A propositura da ação de anulação da deliberação é um ato que tem que ser praticado em juízo. O termo do prazo transferiu-se, assim, para o 1.º dia útil – 1 de setembro de 2022, data em que a ação foi intentada.

Improcede o recurso quanto à caducidade do direito de propor a ação.

3. Preterição de formalidade essencial na convocação da assembleia de condóminos.

Para a apreciação desta questão mostra-se necessária a consideração da seguinte matéria de facto considerada na decisão recorrida:

Factos provados

1. A A. é proprietária de um estabelecimento comercial, correspondente à fracção “E”, do prédio sito na Rua ..., nºs ..., ... e ..., e Rua ..., Porto, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ... e inscrito na Matriz Predial ..., composto por cave, rés-do-chão, e oito andares, com logradouro, dele fazendo parte 94 fracções autónomas, das quais, 22 destinam-se a comércio, 48 a habitações e 24 a lugares de garagem.

2. A fracção tem vindo a ser arrendada para cafetaria, estando equipada para esse fim, possuindo o Alvará de utilização nº ..., emitido em 12 de Junho de 1995.

3. A Administração do Condomínio, em funções desde Abril de 2022, convocou uma Assembleia a ser realizada em 20 de Junho de 2022.

4. Fê-lo através de convocatória da qual constam os seguintes pontos a serem submetidos à apreciação e discussão da Assembleia:

“(...) com a seguinte ordem de trabalhos:

1. Análise, discussão e votação da quotização para regularização das dívidas do condomínio;

2. Análise, discussão e votação da realização de um estudo de engenharia para a reabilitação do edifício;

3. Análise, discussão e votação de alterações do regulamento do condomínio;

4. Discussão de outros assuntos de interesse geral do condomínio.”.

5. Na referida convocatória é fixada data de 2ª convocatória nos seguintes termos:

“Não estando presentes ou representados a maioria dos condóminos que perfaçam a maioria dos votos representativos do capital investido fica desde já convocada nova assembleia para o dia 20 de Junho de 2022, pelas 21:30 horas, sem prejuízo da Assembleia poder reunir no mesmo dia da primeira convocatória, 30 minutos depois, no mesmo local e com a mesma ordem de trabalhos, por simples maioria dos presentes ou representados, conquanto representem ¼ do valor total do prédio, nos termos do artigo 1431º do Código

Civil.”

6. Desse modo, através desse aviso convocatório, foi definida a data de 2^a convocatória para o caso de, na data da primeira, não estar reunido quórum para deliberar, a ter lugar no mesmo dia da primeira, 30 minutos depois, desde que os presentes representassem, pelo menos, ¼ do capital investido.

7. No dia 20 de Junho de 2022, pelas 21:30, reuniu-se em segunda convocatória a Assembleia Geral Extraordinária de Condóminos do prédio sito na Rua ..., no Porto, conforme a convocatória antes referida, para deliberar sobre os assuntos seguintes:

“1. Análise, discussão e votação da quotização para regularização das dívidas do condomínio;

2. Análise, discussão e votação da realização de um estudo de engenharia para a reabilitação do edifício;

3. Análise, discussão e votação de alterações do regulamento do condomínio;

4. Discussão de outros assuntos de interesse geral do condomínio.”.

8. Relativamente ao ponto 3 da referida ordem de trabalhos foi tomada a seguinte deliberação, nos termos a seguir transcritos:

“a) Foi proposta alteração do artigo 9.º do anexo “B” do regulamento interno do condomínio que é a alteração do horário de funcionamento da zona comercial do edifício para o horário das 07h00 às 21h00 todos os dias da semana. Após análise e discussão da assembleia foi aprovado o referido horário por maioria dos condóminos presentes e representados com a abstenção das fracções BR, CM, BK e CE e o voto contra da fracção E. Ainda no presente ponto da ordem de trabalhos a proprietária da fracção E fez a seguinte declaração de voto: “Em relação a este ponto da ordem de trabalhos, voto contra embora não o faça com consciência pelo que desconhecia quais os concretos pontos de alteração do regulamento do condomínio nomeadamente horários de funcionamento das galerias, tendo até resultado desta reunião que este horário não estaria definido pelo regulamento, sendo que desconheço pelos motivos já invocados, qual a legislação, relativamente a esta matéria.”.

9. O Regulamento do Condomínio não consta do título constitutivo da propriedade horizontal do prédio sito na Rua ..., nºs ... e ..., e Rua ..., Porto (artigo 2.º do Regulamento do condomínio).

10. De acordo com o seu artigo 1º, n.º 2, “Este regulamento não substitui nem contraria o título constitutivo de propriedade horizontal nem a lei vigente.”.

11. De acordo com o seu artigo 43.º, “1. As deliberações são tomadas por maioria dos votos representativos do capital investido, salvo disposição especial contida na lei. 2. Se não comparecer o número de condóminos suficientes para se obter vencimento, será convocada nova reunião dentro dos 10 dias imediatos. Neste caso a assembleia deliberará por maioria de votos

dos condóminos proprietários presentes, desde que estes representem, pelo menos, um terço do capital. A convocatória inicial poderá, desde logo, definir a data de realização da segunda reunião, para o caso de a primeira não poder realizar-se por falta de «quórum».”.

Resulta da compulsão dos autos que a convocatória referida no ponto 4. dos factos provados tem a data de 6 de junho de 2022, conforme doc. 1 junto com a petição inicial.

É esta a matéria de facto pertinente para a apreciação dos demais fundamentos do recurso.

A decisão recorrida considerou resultar da interpretação do disposto no art. 1432.º, n.º 2 e n.º 4, do Cód. Civil que, no caso de não comparência na data da 1.ª convocatória do n.º de condóminos suficiente para se obter vencimento, a nova data de reunião (2.ª convocatória, em que a assembleia pode deliberar por maioria de votos de condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio) pode ser designada para período inferior a uma semana, mas tem que o ser para dia distinto da primeira data, não podendo sê-lo para o mesmo dia, ainda que a uma hora diversa.

Com tais fundamentos, e citando decisões jurisprudenciais e entendimentos doutrinários nesse sentido, considerou que a assembleia de condóminos realizada no dia 20 de junho de 2022 foi irregularmente convocada, sendo anuláveis as deliberações nela tomadas, decretando a anulação das deliberações da assembleia de condóminos realizada no dia 20 de Junho de 2022 a que se refere a ata n.º ..., impugnadas pela autora, com base no reconhecimento e declaração dessa irregularidade da respetiva convocatória. A fundamentação da decisão do tribunal *a quo* foi efetuada com base em doutrina e jurisprudência respeitante ao regime previsto no art. 1432.º do Cód. Civil, na redação anterior à resultante das alterações introduzidas pela Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro (que - com exceção da alteração ao artigo 1437.º do Código Civil, que entrou em vigor no dia seguinte ao da publicação - entraram em vigor a 10 de abril de 2022, conforme art. 9.º da referida Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro).

Quer na data aposta da convocatória - 6 de junho de 2022 -, quer na data da realização da assembleia - 20 de junho de 2022 -, o regime em vigor era o emergente das alterações efetuadas ao art. 1432.º pela referida Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro (e não o regime anterior, ao abrigo do qual foi apreciada e decidida a questão na decisão recorrida), sendo este (novo) o regime aplicável.

O art. 1432.º regula a ‘Convocação e funcionamento da assembleia.’

Na versão anterior à vigente, dispunha, no que aqui releva, nos seguintes termos:

«(...) 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. (...)»

Na atual versão, emergente das alterações introduzidas pela Lei n.º 8/2022, e que é a aqui aplicável (entrou em vigor em 10 de abril de 2022), dispõe, na parte aqui relevante, nos seguintes termos:

«(...) 6 - 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.

7 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, se estiverem reunidas as condições para garantir a presença, no próprio dia, de condóminos que representem um quarto do valor total do prédio, a convocatória pode ser feita para trinta minutos depois, no mesmo local. (...)».

O legislador admite agora, expressamente, no n.º 7 do art. 1432.º do Cód. Civil que, não comparecendo na data e hora da (primeira) reunião convocada o n.º de condóminos necessários à tomada de deliberação (maioria dos votos representativos do capital investido), a reunião possa ter lugar para o mesmo dia e local, trinta minutos depois da hora designada para a (primeira) reunião. Tal alteração traduz uma clara opção legislativa contrária ao entendimento preconizado na decisão recorrida quanto à inadmissibilidade de realização da reunião no mesmo dia, passados 30 minutos da 1.ª data designada, traduzindo uma das concretizações do objetivo, expresso na Exposição de Motivos do

Projeto de Lei 718/XIV/2 (da iniciativa do grupo parlamentar do PSD) já acima referida[2], de simplificar e agilizar o regime da propriedade horizontal por forma a diminuir os obstáculos à tomada de decisões ao nível do funcionamento e gestão dos condomínios.

Não se acompanha o argumento da autora (ver art. 19.º da petição inicial) de que o art. 1432.º, n.º 7, do Cód. Civil, apenas se aplica aos casos em que não esteja prevista nova data na 1.ª Convocatória. Não se encontra fundamento para que não se preveja e informe logo (na convocatória) os condóminos de que, se não estiverem presentes na data e hora designadas para a reunião da assembleia o número de condóminos suficientes para se obter vencimento, a reunião ocorrerá passados 30 minutos, desde que nesse dia (e nova hora) estejam presentes condóminos que representem um quarto do valor total do prédio, e que já se admita que, no caso de não constar da convocatória tal aviso e agendamento, a reunião possa ocorrer.

Face a tal, conclui-se pela inexistência da irregularidade na convocatória que determinou a decisão do tribunal *a quo* de anulação da assembleia de condóminos realizada no dia 20 de abril de 2022, sendo de revogar tal decisão.

O tribunal *a quo*, em consequência da decisão revogada, considerou prejudicado o conhecimento das demais questões suscitadas.

Nas alegações de recurso não foram abordadas as questões cuja decisão foi considerada prejudicada pelo tribunal *a quo*, havendo ainda alguma matéria de facto controvertida (arts. 46.º e 47.º da petição inicial) passível de assumir eventual relevância, de acordo com as diferentes soluções plausíveis de direito, pelo que a ação deverá prosseguir para apreciação, pelo tribunal *a quo*, das questões que ficaram por apreciar (com eventual – caso o tribunal o considere necessário – produção de prova quanto à matéria de facto ainda controvertida).

IV - Dispositivo:

Pelo exposto, procede o recurso de apelação, revogando-se o saneador-sentença recorrido, e determinando-se o prosseguimento do processo para os ulteriores termos processuais, com conhecimento das questões consideradas prejudicadas na decisão recorrida, se necessário, com produção de prova quanto à matéria ainda controvertida.

Custas pela parte vencida a final, nos termos do art. 527.º do Cód. Proc. Civil (dada a falta de resposta ao recurso).

Notifique.

Porto, 25 de outubro de 2023

Ana Luísa Loureiro

Ernesto Nascimento (revendo, quanto à questão da legitimidade passiva, a posição por mim subscrita no Acórdão 1257/19.9T8PVZ.P1 em que fui 1.º adjunto).

Isoleta de Almeida Costa [vencida conforme declaração de voto junta:

Declaração de voto:

Quanto à questão da (i)legitimidade do condomínio teria dado provimento ao recurso pelas razões constantes do acórdão 1257/19.9T8PVZ.P1 de 22/3/2022, publicado no lugar do DGSI, de que sou relatora.]

[1] Exposição de motivos do Projeto de Lei 718/XIV/2 (da iniciativa do grupo parlamentar do PSD), que ‘Altera o regime da propriedade horizontal, procedendo à octogésima alteração ao Código Civil, e à alteração ao Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro com as alterações subsequentes’, acessível em [\[DAR II série A n.º 90, 2021.03.05, da 2.ª SL da XIV Leg \(pág. 4-9\)\] - https://debates.parlamento.pt/catalogo/r3/dar/s2a/14/02/090/2021-03-05/4?pgs=4-9&org=PLC](https://debates.parlamento.pt/catalogo/r3/dar/s2a/14/02/090/2021-03-05/4?pgs=4-9&org=PLC).

[2] Ver nota 1.