

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 406/22.4T8SJM.P1

Relator: ANA PAULA AMORIM
Sessão: 05 Fevereiro 2024
Número: RP20240205406/22.4T8SJM.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: CONFIRMADA

ANULAÇÃO DE DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

MÉRITO DA DELIBERAÇÃO

Sumário

Em ação de anulação de deliberação proferida em assembleia de condóminos, com fundamento em violação da lei, não cumpre ao juiz pronunciar-se sobre o mérito da deliberação e se a mesma vai ao encontro dos interesses defendidos pelos condóminos que não votaram a deliberação, mas apenas apreciar se ocorre a apontada ilegalidade.

Texto Integral

PHZ-Anulação Deliberação Assbl- 406/22.4T8SJM.P1

*

*

SUMÁRIO[\[1\]](#) (art. 663º/7 CPC):

.....

.....

.....

Acordam neste Tribunal da Relação do Porto (5ª secção judicial
- 3ª Secção Cível)

I. Relatório

Na presente ação declarativa que segue a forma de processo comum, em que figuram como:

- AUTORES: AA e mulher BB, ambos residentes na Rua ..., Bloco ..., Entrada ..., 3.º esq., ... São João da Madeira; e

- RÉU: Condóminos presentes na Assembleia Geral Ordinária do dia 29-03-2022, do Condomínio do Prédio Urbano, constituído em Propriedade Horizontal, sito na Rua ..., Bloco ..., NIPC ..., com sede na Rua ..., Bloco ..., Entrada ..., ..., São João da Madeira, devidamente representados pela Administradora do Condomínio, A..., Lda.

vieram os autores formular o seguinte pedido:

a) que se declarem nulas as deliberações de aprovação de orçamento do réu para os anos de 2020-2021, 2021-2022 e 2022-2023, constantes da ata n.º 22 do dia 29 de março de 2022, na parte em que aprova o pagamento de orçamento extraordinário para reembolso de pagamento da Ré para reposição de saldo de caixa negativo, por deliberar contra disposição do Regulamento do Condomínio e de lei imperativa, e ainda;

b) se declarem nulas todas as deliberações de aprovação de orçamento do Réu para os anos de 2016-2017, 2017-2018 e 2018-2019, constantes das atas n.º 17 do dia 02 de abril de 2016, n.º 18 do dia 11 de março de 2017, n.º 19 do dia 24 de março de 2018 e n.º 20 do dia 30 de março de 2019, na parte em que aprova o pagamento de orçamento extraordinário para reembolso de pagamento da Ré para reposição de saldo de caixa negativo, por deliberar contra disposição do Regulamento do Condomínio e de lei imperativa.

Alegam, em síntese, que a deliberação que pretendem impugnar visou, em resumo, e na prática, imputar aos condóminos que pagaram a respetiva comparticipação nas obras, o pagamento do saldo negativo resultante da falta de pagamento por parte de alguns condóminos. Ora, alegam os autores que esta decisão é contrária à lei e ao regulamento do condomínio, uma vez que consubstancia uma alteração da distribuição das

responsabilidades pela manutenção e conservação das partes comuns pelos vários condôminos, a qual é feita em função da pernilagem. Apesar de na deliberação se mencionar um empréstimo da administração ao condomínio, a mesma é justificada por a Ré ter alegadamente suportado, em 2012, o custo de obras referente à parte que cabia a condôminos que não pagaram, ou porque não podiam ou porque não lhes foi exigido judicialmente em devido tempo.

-

Citado o réu contestou, defendendo-se por exceção e por impugnação.

Por exceção, suscitou a ilegitimidade passiva do réu e a caducidade do direito de ação.

Por impugnação, alegou em síntese, que os condôminos presentes aprovaram o pagamento dos serviços já prestados e que, por insuficiência de saldo de caixa do edifício, não foi possível pagar. Assim, não se trata de uma alteração às regras quanto à comparticipação das despesas comuns do edifício, nem tão pouco uma deliberação contrária à lei.

-

Os autores responderam mantendo, em síntese, o alegado inicialmente.

-

Realizou-se a audiência prévia, tendo sido proferido despacho saneador, com decisão das exceções, que se julgaram improcedentes.

Fixou-se o objeto do litígio e os temas da prova.

-

Procedeu-se à realização da audiência de discussão e julgamento da causa.

-

Proferiu-se sentença com a decisão que se transcreve:

“Pelo exposto, tendo em atenção as considerações produzidas e as normas legais citadas,

decido:

a) Absolver a ré do pedido;

b) Condenar o autor nas custas do processo”.

-

Os autores vieram interpor recurso da sentença.

-

Nas alegações que apresentaram os apelantes formularam as seguintes conclusões:

(...)

-

Não foi apresentada resposta ao recurso.

-

O recurso foi admitido como recurso de apelação.

-

Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

-

II. Fundamentação

1. Delimitação do objeto do recurso

O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação do recorrente não podendo este tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, sem prejuízo das de conhecimento oficioso – art. 639º do CPC.

As questões a decidir:

- nulidade da sentença, com fundamento no art. 615º/1 b) CPC;
- fundamento para determinar a anulação das deliberações.

-

2. Os factos

Com relevância para a apreciação das conclusões de recurso cumpre ter presente os seguintes factos provados no tribunal da primeira instância:

1) Os Autores são proprietários da fração “AX” do Bloco ... do prédio sito na Rua ..., Bloco ..., em São João da Madeira e não aprovaram as deliberações, que ora se impugnam.

2) A Ré é Administradora do Condomínio do Prédio constituído em propriedade horizontal, sito na Rua ..., Bloco ..., designada por meio de deliberação de eleição e subsequentes reeleições da Administração, em assembleia geral do condomínio, desde a data de 2005 até à presente data.

3) O teor das atas de assembleia juntas que aqui se dá por reproduzido.

4) O saldo de caixa negativo do condomínio, no valor de €18.267,76, resultou da falta de pagamento por parte de alguns condóminos das respetivas participações no orçamento para as obras realizadas em 2005.

5) Estas obras foram realizadas e executado na totalidade o orçamento aprovado.

6) Não existindo receita suficiente, pagamento por parte dos condóminos da respetiva quota-parte nas despesas, as quantias necessárias ao

pagamento desses serviços foram efetuadas pela Administração do Condomínio.

7) Como foi explicado aos AA. pela Administração do Condomínio na missiva de 16/06/2021, o mesmo sucedeu com o orçamento extraordinário para a realização das obras de reabilitação do edifício.

8) O incumprimento por parte dos condóminos no pagamento da sua quota-parte nas despesas aprovadas, ou nos orçamentos apresentados e aprovados em assembleia de condóminos, originou ao longo dos anos diversos processos de cobrança, mas nem todos os processos de cobrança foram bem-sucedidos.

9) A impossibilidade de cobrar a totalidade dos valores aprovados por insuficiência de bens suscetíveis de penhora e/ou declaração de insolvência dos condóminos, origina imparidade.

10) Nessa situação, a empresa Administradora do Condomínio R. assegurou o pagamento, convencida de que se não o fizesse poderia ocorrer corte da eletricidade e água nas áreas comuns, e/ou o cancelamento do serviço de limpeza nas áreas comuns, e a não realização das pequenas reparações consideradas indispensáveis ao usufruto das áreas comuns.

11) Desde 2016, tem sido aprovado pelos condóminos presentes nas assembleias de condóminos o pagamento de um orçamento extraordinário com vista à reposição do saldo de caixa negativo.

12) Estando os condóminos presentes a aprovar o pagamento dos serviços já prestados, e que, por insuficiência de saldo de caixa do edifício, não foi possível pagar.

-

Dos factos não provados

Não resultam factos não provados.

-

3. O direito

- Nulidade da sentença -

Nas conclusões de recurso, sob os pontos 7 a 11, suscita o apelante a nulidade da sentença, com fundamento no art. 615º/1 b) CPC, por entender que a sentença é omissa quanto à fundamentação jurídica.

Nos termos do art. 615º/1 b) CPC, a sentença é nula, quando *não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão*.

A nulidade ocorre desde que se verifique a falta absoluta de fundamentação, que pode referir-se só aos fundamentos de facto ou só aos fundamentos de direito.

A irregularidade está diretamente relacionada com o dever imposto ao juiz de motivar as suas decisões, conforme resulta do disposto no art. 607º CPC[2].

Na situação concreta, a sentença enuncia os factos provados - acima transcritos -, conforme determina o art. 607º/3 e 4 CPC e na decisão o juiz do tribunal “a quo” atendeu apenas aos factos que transcreveu na sentença, especificando os fundamentos de direito em que assentou a decisão.

Sob este último aspeto escreveu-se na sentença, como se passa a transcrever:

“Nos termos do artigo 1431.º (Assembleia dos condóminos), do CC, a assembleia reúne-se na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano; a assembleia também reunirá quando for convocada pelo administrador, ou por condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido; os condóminos podem fazer-se representar por procurador.

Quanto à convocação e funcionamento da assembleia, dispõe o art. 1432.º, do CC, que a assembleia é convocada por meio de carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de receção assinado pelos condóminos; 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.

Por fim, reza assim o art. 1433.º, n.º 1, do CC: as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer

condómino que as não tenha aprovado.

Como é sabido, todos os condóminos reunidos em assembleia formam uma vontade, sendo que ao administrador incumbe executar essa vontade. A assembleia é, assim, por natureza o órgão deliberativo. Por outro lado, o administrador é um órgão executivo e representativo.

Citando SANDRA PASSINHAS, *Os animais e o regime português da propriedade horizontal* in ROA, ano 66, II, chama-se deliberação à expressão da vontade de um órgão plural, que corresponde à proposta que obtiver a maioria dos votos. As decisões tomadas pela assembleia de condóminos representam o resultado das várias vontades distintas dos condóminos mas tendentes a um único escopo: a eficiente organização e gestão da vida condominial.

Naturalmente, uma vez tomadas as deliberações, a vontade que constitui o seu fundamento assume uma autonomia própria a respeito dos condóminos que formaram a decisão coletiva.

A deliberação tomada por uma coletividade, como é o caso do condomínio, vale como deliberação do colégio e vincula, normativamente, todos os membros da coletividade, mas é imputável a cada um dos condóminos. Os efeitos jurídicos da deliberação produzem-se na esfera jurídica de cada um dos membros da coletividade, porventura em contitularidade.

E é assim que dispõe o art. 1.º, n.º 2, do DL n.º 268/94, de 25/10, ao estabelecer que as deliberações devidamente consignadas em ata são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às frações”.

Constata-se que a sentença contém a fundamentação jurídica, pois é a partir deste enquadramento que faz a subsunção dos factos ao direito. A discordância com o decidido não configura a apontada nulidade, porquanto nesta circunstância está em causa a apreciação do mérito da decisão.

Desta forma, a sentença não se mostra ferida de nulidade por falta de fundamentação de facto e de direito.

Improcedem, nesta parte, as conclusões de recurso sob os pontos 7 a 11.

-

- Do fundamento para determinar a anulação das deliberações -

Nos pontos 12 a 65 das conclusões de recurso os apelantes insurgem-se contra a decisão por entenderem que as deliberações tomadas nas diferentes assembleias de condóminos violam o disposto no art. 1424º/1 CC.

Cumpre ter presente que os autores vieram instaurar a presente ação atribuindo à mesma a designação de “Ação de Anulação de Deliberações da Assembleia Ordinária do Condomínio”.

Formularam os seguintes pedidos:

a) que se declarem nulas as deliberações de aprovação de orçamento do réu para os anos de 2020-2021, 2021-2022 e 2022-2023, constantes da ata n.º 22 do dia 29 de março de 2022, na parte em que aprova o pagamento de orçamento extraordinário para reembolso de pagamento da Ré para reposição de saldo de caixa negativo, por deliberar contra disposição do Regulamento do Condomínio e de Lei imperativa, e ainda;

b) que se declarem nulas todas as deliberações de aprovação de orçamento do Réu para os anos de 2016-2017, 2017-2018 e 2018-2019, constantes das atas n.º 17 do dia 02 de abril de 2016, n.º 18 do dia 11 de março de 2017, n.º 19 do dia 24 de março de 2018 e n.º 20 do dia 30 de março de 2019, na parte em que aprova o pagamento de orçamento extraordinário para reembolso de pagamento da Ré para reposição de saldo de caixa negativo, por deliberar contra disposição do Regulamento do Condomínio e de Lei imperativa.

Consideram que as deliberações em causa violam a regra prevista no art. 1424º/1 CC e a norma do regulamento com igual conteúdo.

A questão a apreciar prende-se com a verificação de fundamento para declarar a anulação de tais deliberações.

Estatui o art. 1433º/1 CC, sob a epígrafe, “Impugnação das deliberações”:

“1.As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condômino que as não tenha aprovado”.

Consideram-se anuláveis as deliberações contrárias à lei ou a regulamento anteriormente aprovado, mas também as deliberações afetadas por vícios formais[3]. Neste segundo grupo se incluem as deliberações tomadas em violação de prescrições legais ou regulamentares atinentes ao procedimento de convocação da assembleia, quando incidem sobre matérias não indicadas na ordem do dia, ou quando estejam presentes terceiros não autorizados na reunião e ainda, quando está em causa a lesão do direito de participação dos condôminos[4].

O art. 1424º/1 CC - na redação anterior às alterações introduzidas pela Lei 8/2022 de 10 de janeiro, por não estar em vigor esta alteração na data em que foram tomadas as deliberações - prevê, por sua vez, que *“salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condôminos em proporção do valor das suas frações”.*

Quando o juiz é chamado a pronunciar-se sobre a legalidade de uma deliberação ou violação do regulamento em vigor, como referem os Professores PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA: “[...]limita-se a uma simples fiscalização da legalidade da deliberação. Não cabe ao tribunal apreciar do mérito da deliberação, para saber se ela foi ou não a mais conveniente para os interesses dos condôminos”[5].

Como se sublinha no Ac. Rel. Porto 24 de março de 2014, Proc. 303/12.1TJPRT.P1 (acessível em www.dgsi.pt) o que: “[...]releva para efeitos de apreciação da validade da deliberação é o circunstancialismo do momento em que a mesma é tomada. É esse circunstancialismo que o tribunal deve ter em conta para decidir da validade ou invalidade da deliberação”.

No caso presente resulta provado que na assembleia de condôminos realizada em 29 de março de 2022 foi deliberado por unanimidade, entre outros assuntos, aprovar o pagamento extraordinário, a imputar a todos os condôminos, de uma quota para “reposição de saldo negativo”.

Nesse sentido foi aprovado, por unanimidade um orçamento extraordinário num valor certo por mês, para reposição parcial do saldo de caixa negativo do condomínio, a ser pago por todas as frações na proporção e capital de cada uma delas em doze prestações mensais e sucessivas de igual valor com vencimento ao dia oito de cada mês (durante uma anuidade).

Da análise das restantes atas - 17, 18, 19, 20 -, respeitantes às assembleias realizadas em *02 de abril de 2016, 11 de março de 2017, 24 de março de 2018 e 30 de março de 2019* -, resulta que se tomaram deliberações de igual natureza.

Os apelantes não estiveram presentes nas reuniões da assembleia.

Verifica-se, assim, que os condóminos reunidos em assembleia, por unanimidade, aprovaram as contas apresentadas com um saldo de caixa negativo e também aprovaram, por unanimidade, ou, por maioria, um orçamento extraordinário, para reposição do saldo negativo. O valor fixado obedeceu ao critério previsto no art. 1424º/1 CC, pois foi fixado englobando todos os condóminos e na proporção do capital de cada uma das frações.

Conclui-se que as deliberações foram proferidas com observância do critério previsto no art. 1424º/1 CC.

Consideram, porém, os apelantes que pelo facto de se tratar de despesas com a realização de obras - ponto 4 dos factos provados - e que resultam do incumprimento por parte de alguns condóminos do pagamento da sua quota-parte, não devem tais despesas ser suportadas pelos condóminos que cumpriram as suas obrigações e prontamente pagaram as suas participações - pontos 6 a 10 dos factos provados.

Os apelantes na abordagem da questão levam em consideração factos que não se provaram nem foram, oportunamente alegados nos articulados (cf. pontos 20, 24 a 33, 40, 45, 59 a 61 das conclusões de recurso). O tribunal de recurso visando a reapreciação da decisão não pode atender a factos novos (art. 627º CPC).

Por outro lado, a questão colocada pelos apelantes prende-se com o mérito das deliberações estando vedado ao tribunal nesta ação, face ao seu objeto, pronunciar-se sobre tal questão, quando apenas foi chamado a pronunciar-se sobre a legalidade da deliberação, da sua conformação com o

critério previsto no art.º1424º /1 CC quanto à repartição das despesas do condomínio.

Como observa ABÍLIO NETO não cabe “ao juiz sindicar o modo como a assembleia de condóminos usou os seus poderes, ou a adequação da deliberação tomada em face dos interesses dos condóminos, nomeadamente se a deliberação não corresponde aos interesses de um qualquer condómino, mesmo que não seja ofensiva da lei ou dos regulamentos anteriormente aprovados”[6].

O que pretendem os apelantes é que o tribunal se pronuncie sobre a efetiva obrigação, ou não, dos condóminos suportarem as despesas aprovadas e orçamento extraordinário, mas tal questão não se prende com a violação da regra contida no art.º 1424º/1 CC, porque como resulta provado a (s) deliberação(ões) respeita(m) tal regra.

Conclui-se, ainda que não exatamente pelos mesmos motivos, que a decisão recorrida não merece censura ao considerar que as deliberações não são inválidas.

Improcedem as conclusões de recurso, sob os pontos 12 a 65.

-

Nos termos do art. 527º CPC as custas são suportadas pelos apelantes.

-

III. Decisão:

Face ao exposto, acordam os juízes desta Relação em julgar improcedente a apelação e nessa conformidade confirmar a sentença.

-

Custas a cargo dos apelantes.

*

Porto, 05 de fevereiro 2024

(processei, revi e inseri no processo eletrónico - art. 131º, 132º/2 CPC)

Assinado de forma digital por

Ana Paula Amorim
Teresa Fonseca
Eugénia Cunha

[1] Texto escrito conforme o Novo Acordo Ortográfico de 1990.

[2] JOSÉ LEBRE DE FREITAS E A. MONTALVÃO MACHADO, RUI PINTO Código de Processo Civil - Anotado, vol. II, 2ª edição, pag. 675 e ANSELMO DE CASTRO Direito Processual Civil Declaratório, vol. III, pag. 141.

[3] SANDRA PASSINHAS, A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal, 2ª edição, Almedina, Coimbra, janeiro, 2002, pag. 253 a 258.

[4] SANDRA PASSINHAS, A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal, ob. cit., pag. 258.

[5] PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, CÓDIGO CIVIL ANOTADO, vol. III, 2ª edição revista e atualizada, reimpressão, Coimbra Editora, grupo Wolters Kluwer, Coimbra, fevereiro 2011, pag. 449.

[6] ABÍLIO NETO, MANUAL DA PROPRIEDADE HORIZONTAL, 4ª edição, reformulada, Ediforum Edições Jurídicas, Lda, Lisboa, março 2015, pag. 733.