

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 660/21.9T8OBR.P1

Relator: MANUELA MACHADO

Sessão: 10 Abril 2025

Número: RP20250410660/21.9T8OBR.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A SENTENÇA

ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

NOMEAÇÃO JUDICIAL

Sumário

I - Prevendo o art. 1430.º do Código Civil que a administração das partes comuns do edifício compete à assembleia dos condóminos e a um administrador, e dispondo o art. 1435.º do mesmo diploma legal, nos seus nºs 1 e 2, que o administrador é eleito e exonerado pela assembleia, e que se a assembleia não eleger administrador, será este nomeado pelo tribunal a requerimento de qualquer dos condóminos, o pedido de nomeação judicial de administrador em propriedade horizontal, previsto no art. 1003.º do CPC, tem como causa de pedir a inexistência de um administrador eleito pela assembleia de condóminos.

II - Se o tribunal não nomeia a pessoa indicada pelo requerente e não for apresentada outra indicação válida por parte dos condóminos, o tribunal pode decidir pela improcedência da ação e não nomear nenhum administrador.

III - Existindo oposição da parte do maior número de condóminos (vejam-se as contestações apresentadas), à nomeação do requerente como administrador do condomínio, temos de concluir que o mesmo não se afigura ser a pessoa idónea, nos termos do art. 1003.º, n.º 1 do CPC, para ser nomeado para o cargo.

IV - Acresce que, apesar de ter sido anulada a deliberação tomada em assembleia de condóminos realizada, o certo é que foram apresentadas três propostas de orçamentos para administrar o condomínio e uma delas obteve voto favorável de todos os presentes, com exceção do recorrente, vindo a empresa nomeada a desistir de exercer o cargo, devido a intervenção do recorrente, pelo que não se mostra provado que não é possível a nomeação de nova administração do condomínio, pela assembleia de condóminos.

Texto Integral

Apelação 660/21.9T8OBR.P1

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

I - RELATÓRIO

AA, divorciado, contribuinte fiscal n.º ..., residente na Rua ..., ..., 1.º Direito, Edifício ..., Bloco ..., em Oliveira do Bairro, intentou ação especial para nomeação judicial de administrador na propriedade horizontal, contra: BB, divorciado, contribuinte fiscal n.º ..., residente na Rua ..., ..., ..., ...,; CC, solteiro, contribuinte fiscal n.º ..., residente na Rua ..., ..., Oliveira do Bairro, ... Oliveira do Bairro; DD, casada, contribuinte fiscal n.º ..., residente na Rua ..., ..., Oliveira do Bairro, ... Oliveira do Bairro; EE, divorciada, contribuinte fiscal n.º ..., residente na Rua ..., ..., ..., Edifício ..., Bloco ..., Oliveira do Bairro, ... Oliveira do Bairro; FF e mulher GG, casados entre si sob o regime da comunhão geral de bens, contribuintes fiscais n.ºs ... e ..., residentes na Rua ..., ..., ..., ... Oliveira do Bairro; HH, solteiro, maior, contribuinte fiscal n.º ..., residente na Rua ..., ..., 2.º Esquerdo, Edifício ..., Bloco ..., Oliveira do Bairro, ... Oliveira do Bairro; II e mulher JJ, casados sob o regime da comunhão de adquiridos, residentes em ...,, Alemanha e KK, divorciada, contribuinte fiscal n.º ..., residente em ..., Apt. ..., ..., ..., ..., Estados Unidos da América.

Alegou, em síntese, que é proprietário da fração autónoma identificada pela letra "C" do edifício denominado ..., Bloco ..., do prédio sito na Rua ..., ..., em Oliveira do Bairro; que os requeridos são os condóminos das demais frações desse prédio; que a empresa A... - Unipessoal, Lda., administrava o condomínio desse prédio e no dia 25.02.2021 comunicou aos condóminos a cessação dessas funções, não tendo sido deliberada a nomeação de nova administração; que, convocou a realização de uma assembleia geral de condóminos para, entre o mais, se proceder à eleição de um novo administrador do condomínio, tendo manifestado a sua vontade de exercer o cargo; que, nessa assembleia, não foi aprovada a eleição de um novo administrador e que continua a ter interesse e disponibilidade para exercer essas funções; que, para lá do conhecimento da legislação respeitante à

propriedade horizontal e de ter experiência nessa área tem defendido, judicial e extrajudicialmente, as partes comuns do prédio e passou a exercer, de facto, as funções de administrador desse condomínio, sendo a pessoa mais indicada para o cargo de administrador.

Conclui peticionando que seja nomeado como administrador do referido condomínio.

Regularmente citados, os Requeridos, com exceção de EE, apresentaram contestação, concluindo não concordarem com a nomeação do requerente como administrador do condomínio, no essencial, porque o mesmo é causador de conflitualidade, e porque o número de ações judiciais que o requerente já intentou contra o condomínio, a sua administração e/ou os demais condóminos evidencia que aquele não tem a idoneidade necessária para assumir o cargo de administrador.

O requerente informou os autos que os requeridos, EE, FF e mulher GG alienarem as frações de que eram proprietários no prédio respeitante ao Edifício ..., Bloco ..., sito na Rua ..., ..., em Oliveira do Bairro, tendo vindo a desistir dos pedidos quanto aos aludidos requeridos, desistências dos pedidos que foram homologadas por sentença - vd. fls. 872 e 966.

Foi requerida a intervenção principal provocada de LL, na qualidade de atual proprietária da fração designada pela letra D do prédio dos autos, a qual foi admitida por decisão de 05.06.2022, bem como de MM, na qualidade de atual proprietário da fração designada pela letra E do prédio dos autos, a qual foi admitida por decisão de 03.01.2024.

*

Realizada a audiência de julgamento, foi proferida sentença, através da qual se decidiu julgar a ação improcedente, por não provada e, em consequência, não nomear AA para o cargo de administrador do condomínio do Edifício ..., sito na Rua ..., ..., Oliveira do Bairro, ... Oliveira do Bairro.

*

Não se conformando com o assim decidido, veio o Requerente AA interpor o presente recurso, que foi admitido como apelação, a subir nos próprios autos e com efeito meramente devolutivo.

Formulou, o recorrente, as seguintes conclusões das suas alegações:

“1.ª Na sentença de que se recorre foram dados como provados os factos 14 (Na assembleia geral de condóminos realizada no dia 25 de Abril 2021 não foi aprovada a eleição de novo administrador do condomínio), 21 (Após a realização dessa assembleia de condóminos, no decorrer da noite/madrugada,

a empresa B..., Lda. recebeu inúmeros e-mails do requerente, o que levou a que esta empresa retrocedesse na sua posição, comunicando na manhã seguinte, às pessoas a quem tinha fornecido o orçamento, que já não estava disponível para prestar o serviço a que se havia proposto), e 22 (Os requeridos continuaram empenhados em solucionar a situação de ausência de administrador de condomínio e diligenciaram pelo agendamento de uma nova assembleia, para o dia 12.07.2021, a qual viria a realizar-se na data agendada) que foram indevidamente dados como provados.

2.ª No facto 14 dado como provado consta a data de 25-04-2021, quando a data correta seria 23-04-2021.

3.ª Relativamente ao facto dado como provado 21, em momento algum neste processo foi junto um email ou declaração emitida pela B..., Lda. que comprovasse que o exposto na ata fosse verdade e que de facto tenha sido esse o motivo para o afastamento pela empresa B..., Lda. Por constar algo de uma ata, que terá sido transmitida alegadamente por alguém a outrem, não significa que a mensagem transmitida tenha sido essa. Mais fundamenta o tribunal a quo para dar este facto como provado que a testemunha NN disse “por aquilo que me constou na altura”. Ora, como dá o tribunal a quo como provado algo que a testemunha não tem conhecimento direto e de que nem tem a certeza que aconteceu. Apenas lhe constou.

4.ª Também não podia o facto 22 ter sido dado como provado, uma vez que nenhuma testemunha em declarações em julgamento o referiu. Aliás, o que se prova nos autos é que nenhum condómino apresenta um orçamento de uma administração de condomínio para que o tribunal a quo opte por esse orçamento ao invés da nomeação do requerente como administrador do condomínio.

5.ª Na sentença de que se recorre foram dados indevidamente como não provados os seguintes factos: a) Que o requerente tem um vasto conhecimento da legislação sobre propriedade horizontal; b) Que o requerente tem experiência prática na execução do cargo de administrador do condomínio por ter colaborado na administração de vários condomínios; Que o requerente, pelo menos nos últimos quatro anos, tem agido judicial e extrajudicialmente, não só em defesa da sua fração, mas também das partes comuns do prédio.

6.ª Quanto ao facto a): o requerente tem um vasto conhecimento sobre propriedade horizontal. É um facto que devia ter sido dado como provado, conforme facto 16 dado como provado e conforme exposto pelas testemunhas OO, PP e o requerente.

7.ª A testemunha OO referiu que o requerido conhece a legislação da propriedade horizontal, é empenhado por ele próprio, é zeloso e está a par da legislação.

8.^a A testemunha PP referiu que o requerente lhe parece uma pessoa proativa.

9.^a Ao longo das declarações prestadas pelo requerente dá para depreender que o mesmo tem esse conhecimento, administra condomínios desde 2020, tem os conhecimentos sobre a legislação de propriedade horizontal, sabendo especificar o constante no artigo 1435º nº 5 do Código Civil, sabe quais são as funções e obrigações de um administrador de condomínio, e já as pratica neste prédio desde 2021: interpelar condóminos para pagamento das quotas, informa do ponto dos processos judiciais, entre outras funções. Refere que obteve tal conhecimento por ser proativo, pela experiência profissional, por ter frequentado formações e por ter lido livros por si adquiridos.

10.^a Quanto ao facto b) o requerente tem vasta experiência nem que seja pelo simples facto de administrar este condomínio provisoriamente desde 2021 e bem, consoante o disposto no facto provado 16 da sentença e consoante o exposto pela testemunha OO que refere que o requerente se dedica à gestão de condomínios, no prédio onde habitam, é o requerente quem faz os pagamentos aos fornecedores, quem recebe a correspondência do condomínio. A testemunha QQ também refere que os valores que foram liquidados à sua empresa foram pagos pelo requerente em nome do condomínio. E a testemunha RR também o refere. O requerente também referiu que administra condomínios desde 2020, que tem atividade aberta na área de administração de condomínios, tem vasta experiência profissional, pelo menos desde 2021 quando começou a exercer a função de administrador do condomínio em questão nos presentes autos. Mas não exerceu funções apenas nesse condomínio. Antes de se coletar ajudou várias empresas do setor. Condóminos vieram ter com ele para pedir ajuda a resolver assuntos e com toda esta situação começou a dedicar-se também a essa parte da gestão de condomínios para ajudar outros que estão a passar por situações parecidas. É o requerente quem faz pagamentos aos fornecedores, vai ao encontro dos fornecedores para pagar, recebe a correspondência do condomínio, trabalha na área da administração de condomínios por conta própria, tendo atividade aberta, interpela para pagamento de quotas, teve de lubrificar a porta de entrada, troca as lâmpadas e optaram pelo sistema LED para economizar eletricidade do condomínio, os interruptores estavam partidos e substitui-os, conseguiu reduzir os custos de eletricidade até agora, consultou empreiteiros para obter orçamentos, informou os condóminos desses orçamentos e tem diligenciado junto da Câmara Municipal O requerente apenas não identificou os seus clientes porque proibido e em respeito pelo Regulamento Geral de Proteção de Dados.

11.^a Quanto ao facto c) é demonstrado pelas sentenças judiciais juntas aos autos que o requerente defende as partes comuns do seu prédio e não só a sua

fração. O requerente teve de avançar para bem-estar do condomínio com ações de anulação de deliberações de assembleia de condóminos, uma vez que tanto padeciam de irregularidades que foram de facto anuladas tais decisões (processos nºs 349/18.6T8OBR, 546/21.7T8OBR, 283/19.2T8OBR). Outra ação nº 59/18.4T8OBR, por exemplo, teve como objetivo fosse declarado que ao condomínio competia efetuar reparações no terraço do prédio de modo a evitar infiltrações de água no prédio, para bem-estar do condomínio. Um condomínio está bem, quando a estrutura do edifício está bem, sem problemas. E não havendo administração de condomínio à data da instauração desta ação, tinha o requerente de fazer alguma coisa pelo prédio (que já estava degradado e com problemas estruturais), e não viu outra alternativa se não avançar com a ação. Ao cuidar do prédio do condomínio, cuida também da sua fração, porque é condómino.

12.ª Para nomeação de administrador de um condomínio só deve ocorrer intervenção judicial em casos excepcionais, quando não seja possível a sua eleição através de assembleia de condóminos.

13.ª Neste condomínio, não é possível essa nomeação em assembleia de condóminos. Por isso é que existe esta ação.

14.ª Nesta ação devia ter sido nomeado um administrador. Mesmo que não fosse o requerente.

15.ª O prédio do condomínio tem graves problemas estruturais e, por isso, o prédio precisa de administrador para iniciar com obras, a Câmara Municipal ... exige obras, sob pena de despejo para a câmara realizar tais obras e posteriormente imputar esses custos ao condomínio.

16.ª O tribunal não pode, nem deve, a partir do momento em que dá entrada uma ação de nomeação de administrador de condomínio com as características da presente, não nomear alguém. Tendo violado assim o artigo 1003º CPC.

17.ª Ora, o requerente propôs fosse o mesmo nomeado, porque se considera pessoa idónea.

18.ª Mas, tal como exposto na sentença, também os requeridos BB, CC, DD apresentaram alternativa à nomeação do requerente- "A loja do condomínio" - alternativa essa que não foi considerada em julgamento: os requeridos que apresentaram tal proposta nunca tocaram nesse assunto, nem o tribunal a quo, na sentença.

19.ª O que só por si demonstra que até os requeridos que apresentaram tal proposta, apenas a apresentaram só porque sim e não para nomear alguém como administrador. Segundo a tese de parte dos requeridos é o requerente que impede que seja nomeada outra pessoa para administrador de condomínio. Mas, se assim é, teriam lutado para que o tribunal a quo (já que não se consegue nomear administrador pela via das reuniões de condomínio)

nomeasse outrem que não o requerente, resolvendo assim os problemas do condomínio.

20.ª Não o fizeram, o que só demonstra que, de facto, não se preocupam com o bem-estar do condomínio e que o requerente tem razão em ser a única pessoa idónea a essa administração.

21.ª Os requeridos só e apenas, alegadamente, não querem que seja o requerido nomeado, mas não arranjam alternativas e assim não pode o condomínio ficar, nem pode o tribunal “lavar as mãos como Pilatos” estando a ver uma questão dessas mesmo à sua frente.

22.ª Nos termos do disposto no artigo 1003º do Código Civil, o condómino que pretenda a nomeação judicial de administrador da parte comum indica a pessoa que reputa idónea.

23.ª Apenas os condóminos BB, CC e DD apresentaram alternativa à proposta do requerente, sendo certo que estes dois últimos são filho e mãe- o imóvel foi doado ao filho, com reserva de usufruto a favor dos pais- proprietários de uma só fração.

24.ª Os restantes condóminos que apresentaram contestação foram HH (que ofereceu o merecimento dos autos, o que não é uma oposição, e não foi ouvido em julgamento, pelo que não se pode depreender que se opõe a que o requerente seja nomeado administrador do condomínio), e II e JJ, sendo certo que estes dois últimos são casados e proprietários de uma só fração.

25.ª As restantes pessoas que contestaram já não são condóminos, pelo que o pelas mesmas exposto não é relevante para a presente decisão.

26.ª Pelo que apenas 3 frações se opõem a que seja o requerente nomeado administrador do condomínio.

27.ª Ora, tal como demonstrado nos factos provados 16 encontra-se provado nos autos e com as provas juntas que o requerente é a pessoa idónea. É adequado ao cargo, porque tem conhecimento acerca da legislação da propriedade horizontal, tem experiência na área da administração de condomínios.

28.ª Tanto é pessoa idónea que SS- contabilista certificado-procurador e pai do requerido MM, referiu que paga as quotas de condomínio ao requerente, estando a favor que seja o Sr. AA nomeado para administrador deste condomínio.

29.ª Com o devido respeito por opinião diversa, não há provas no processo que demonstrem que a B..., Lda. se tenha recusado a administrar este condomínio por causa dos emails enviados pelo requerente, ninguém o afirmou em julgamento.

30.ª Não há uma acentuada animosidade entre o ora requerente e os demais condóminos (KK, LL, II, JJ, BB Mergulhão António Bastos e DD). FF e esposa

GG, EE já não são sequer condóminos. E II, JJ são proprietários de uma só fração.

31.ª Nem se percebe como chegou o tribunal a quo a essa conclusão quando II e JJ não prestaram declarações no processo. E LL não disse em julgamento que estava chateada ou que havia algum ambiente de animosidade entre si e o requerente.

32.ª Ao decidir deste modo violou o tribunal a quo o disposto no artigo 1003º CPC.

33.ª Pelo exposto, deve o Recurso ser julgado procedente e conseqüentemente ser revogada a sentença proferida pelo tribunal a quo datada de 10-11-2024, com referência citius nº 135074807, e ser substituída por outra que nomeie AA para o cargo de administrador do condomínio do Edifício ..., sito na Rua ..., ..., Oliveira do Bairro, ... Oliveira do Bairro.

34.ª Assim se fazendo Justiça!"

Não foram apresentadas contra-alegações.

*

Após os vistos legais, cumpre decidir.

*

II - DO MÉRITO DO RECURSO

1. 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, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento oficioso – cfr. arts. 635º, nº 4, 637º, nº 2, 1ª parte e 639º, nºs 1 e 2, todos do Código de Processo Civil.

Atendendo às conclusões das alegações apresentadas pelo apelante, as questões a decidir são as seguintes:

- Se ocorre erro de julgamento, pelo que deve ser alterada a matéria de facto provada e não provada que se mostra impugnada;
- Se deve ser alterada a decisão de direito proferida.

*

2. Fundamentação de facto

a) Foi considerada como provada, na decisão recorrida, a seguinte matéria de facto:

1. Em 09-09-2002 foi registada a constituição da propriedade horizontal do prédio urbano sito na Rua ..., ..., da freguesia e concelho de Oliveira do Bairro, inscrito na matriz urbana da referida freguesia sob o número ..., descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira do Bairro sob o número 89, tendo, por via da mesma, sido criadas oito fracções autónomas identificadas pelas letras A, B, C, D, E, F, G e H;

2. AA é o proprietário da fracção autónoma identificada pela letra C do prédio urbano supra referido em 1.;
3. BB é o proprietário da fracção autónoma identificada pela letra A do prédio urbano supra referido em 1.;
4. CC e DD são os proprietários da fracção autónoma identificada pela letra B do prédio urbano supra referido em 1.;
5. LL é a proprietária da fracção autónoma identificada pela letra D do prédio urbano supra referido em 1.;
6. MM é o proprietário da fracção autónoma identificada pela letra E do prédio urbano supra referido em 1.;
7. HH é o proprietário da fracção autónoma identificada pela letra F do prédio urbano supra referido em 1.;
8. II e JJ são proprietários da fracção autónoma identificada pela letra G do prédio urbano supra referido em 1.;
9. KK é proprietária da fracção autónoma identificada pela letra H do prédio urbano supra referido em 1.;
10. Na assembleia geral de condóminos realizada no dia 25 de Fevereiro de 2021, a administração do condomínio, a cargo da empresa A... - Unipessoal, Lda, comunicou aos condóminos presentes a cessação, com efeitos imediatos, das funções de administração do condomínio Edifício ..., ..., de Oliveira do Bairro,
11. Na referida assembleia geral de condóminos realizada no dia 25 de Fevereiro de 2021, não foi deliberada a nomeação de nova administração de condomínio;
12. O requerente, no intuito de evitar que tivessem de recorrer a instâncias judiciais para nomear um novo administrador, convocou a realização de uma assembleia geral de condóminos, que se realizou no dia 23 de Abril de 2021, para discutir vários assuntos do interesse dos condóminos, entre os quais, a eleição do novo administrador do condomínio do Edifício ..., ...;
13. O requerente na assembleia geral de condóminos realizada no dia 23 de Abril de 2021 manifestou a sua vontade de exercer tal cargo;
14. Na assembleia geral de condóminos realizada no dia 25 de Abril 2021 não foi aprovada a eleição de novo administrador do condomínio;
15. O requerente mantém interesse em ser nomeado administrador do condomínio, tendo disponibilidade imediata para executar as funções inerentes a tal cargo;
16. O requerente face à súbita cessação da anterior administração do condomínio e não tendo sido possível a nomeação de novo administrador em assembleia de condóminos, passou a exercer as funções de administrador, recebendo a correspondência do condomínio e mantendo arquivados todos os

documentos que lhe digam respeito, pagando do próprio bolso, as despesas comuns, de fornecimentos de água e electricidade, manutenção do elevador e efectuando o serviço de limpeza das partes comuns com a ajuda da sua companheira;

17. O requerente instaurou um processo judicial contra todos os demais condóminos do prédio ... e, bem assim, contra esse condomínio, peticionando a anulação da deliberação do condomínio respeitante a assembleia realizada no dia 20.05.2021, o qual correu termos neste Juízo de Competência Genérica de Oliveira do Bairro, J1, processo n.º 546/21.7T8OBR, tendo essa acção sido julgada totalmente procedente, por sentença proferida a 22.05.2022, já transitada em julgado;

18. Na referida assembleia de condóminos realizada no dia 20.05.2021 foram apresentadas três propostas de orçamentos para administrar o condomínio, tendo as mesmas sido apresentadas pelas sociedades B... Lda, a Loja do condomínio e a empresa C... - administrador de condomínio;

19. A proposta da sociedade B..., Lda. obteve voto favorável de todos os condóminos presentes, à excepção do requerente que votou desfavoravelmente;

20. Na assembleia de condóminos realizada no referido dia 20.05.2021 foi eleita uma administração para o condomínio;

21. Após a realização dessa assembleia de condóminos, no decorrer da noite/madrugada, a empresa B..., Lda. recebeu inúmeros e-mails do requerente, o que levou a que esta empresa retrocedesse na sua posição, comunicando na manhã seguinte, às pessoas a quem tinha fornecido o orçamento, que já não estava disponível para prestar o serviço a que se havia proposto;

22. Os requeridos continuaram empenhados em solucionar a situação de ausência de administrador de condomínio e diligenciaram pelo agendamento de uma nova assembleia, para o dia 12.07.2021, a qual viria a realizar-se na data agendada;

23. Na assembleia de 12.07.2021 foi apresentada pelo procurador do então requerido FF, «uma proposta para ser apreciada e discutida por todos os presentes, da “Loja de Condomínio” no valor mensal de 106,50 €. Neste momento, entregou uma cópia do orçamento a todos os condóminos presentes.»;

24. O requerente intentou contra o condomínio do prédio ..., contra os outros condóminos do prédio e contra a empresa A..., Unipessoal, Lda., antiga empresa administradora do condomínio, acções judiciais no Juízo de Competência Genérica do Tribunal Judicial da Comarca de Oliveira do Bairro, Juiz 2, e que correm termos com os nºs:

i. 283/19.2T8OBR,

- ii. 349/18.6T8OBR,
- iii. 133/18.7T8OBR,
- iv. 59/18.4T8OBR,
- v. 756/17.1T8OBR,
- vi. 682/17.4T8OBR,
- vii. 21/17.4T8OBR

25. O autor intentou acções judiciais contra o condomínio do prédio ..., os condóminos desse prédio e contra a empresa A..., Unipessoal, Lda., a antiga empresa que administrava o condomínio, neste juízo de Competência Genérica do Tribunal Judicial da Comarca de Oliveira do Bairro, J1, e que correm termos com os nºs:

- i. 660/21.9T8OBR
- ii. 552/21.1T8OBR
- iii. 546/21.7T8OBR
- iv. 2625/19.1T8AVR
- v. 2625/19.1T8AVR-A

26. No Juízo de Execução do Tribunal Judicial de Águeda, o autor intentou a acção executiva contra o condomínio e que correu termos com o n.º 2157/20.5T8AGD.

*

b) E consideraram-se como não provados, os factos seguintes:

- a) Que o requerente tem um vasto conhecimento da legislação sobre propriedade horizontal;
- b) Que o requerente tem experiência prática na execução do cargo de administrador do condomínio por ter colaborado na administração de vários condomínios;
- c) Que o requerente, pelo menos nos últimos quatro anos, tem agido judicial e extrajudicialmente, não só em defesa da sua fracção, mas também das partes comuns do prédio;
- d) Que na acta da assembleia de condóminos realizada no dia 12.07.2021 ficou a constar que a maioria dos condóminos, à excepção do requerente, não aprovam a eleição do requerente como novo administrador de condomínio e que deverá ser procurada uma administração de condomínio que prossiga os interesses do condomínio;
- e) São reiterados os entraves colocados pelo requerente aos demais condóminos na realização de qualquer tarefa de melhoria ou conservação do prédio que sejam sugeridas;
- f) Todos os condóminos do prédio à excepção do requerente já manifestaram que não querem que seja o requerente a administrar o condomínio, mas sim uma entidade terceira;

g) O requerente tem causado constrangimentos e perturbações a todos os requeridos, trazendo a estes um enorme desagrado e dificuldade em prosseguir o bem comum do condomínio;

h) O requerente tem prejudicado os interesses patrimoniais do condomínio.

*

3. Decidindo:

3.1 Da impugnação da matéria de facto

Das conclusões das suas alegações de recurso resulta que o apelante pretende a reapreciação da decisão de facto, em relação aos pontos 14, 21 e 22 dos factos dados como provados, bem como em relação aos pontos a), b) e c) da matéria de facto não provada.

O art. 640.º do CPC estabelece os ónus a cargo do recorrente que impugna a decisão da matéria de facto, nos seguintes termos:

“1. Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorretamente julgados;
- b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;
- c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.

2. No caso previsto na alínea b) do número anterior, observa-se o seguinte:

- a) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes;
- b) Independentemente dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe ao recorrido designar os meios de prova que infirmem as conclusões do recorrente e, se os depoimentos tiverem sido gravados, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda e proceder, querendo, à transcrição dos excertos que considere importantes.

3. [...]”

O mencionado regime veio concretizar a forma como se processa a impugnação da decisão de facto, reforçando o ónus de alegação imposto ao recorrente, o qual terá que apresentar a solução alternativa que, em seu entender, deve ser proferida pela Relação em sede de reapreciação dos meios de prova.

Recai, assim, sobre o recorrente, o ónus, sob pena de rejeição do recurso, de determinar os concretos pontos da decisão que pretende questionar, ou seja,

delimitar o objeto do recurso, motivar o seu recurso através da transcrição das passagens da gravação que reproduzem os meios de prova, ou a indicação das passagens da gravação que, no seu entendimento, impunham decisão diversa sobre a matéria de facto, a fundamentação, e ainda, indicar a solução alternativa que, em seu entender, deve ser proferida pelo Tribunal da Relação. No caso concreto, o apelante impugna a decisão da matéria de facto com indicação dos pontos de facto alvo de impugnação que pretende ver alterados, refere a prova a reapreciar, bem como a decisão que sugere, mostrando-se, assim, reunidos os pressupostos de ordem formal para proceder à reapreciação da decisão.

Tal como dispõe o nº 1 do art. 662.º do CPC, a Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto “(...) se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa”, o que significa que os poderes para alteração da matéria de facto conferidos ao tribunal de recurso constituem um meio a utilizar apenas nos casos em que os elementos constantes dos autos imponham uma decisão diversa da que foi dada pela 1ª instância.

Segundo ABRANTES GERALDES, in Recursos no Novo Código de Processo Civil, pág. 225, haverá que ter em consideração que funcionando o Tribunal da Relação como órgão jurisdicional com competência própria em matéria de facto, nessa reapreciação tem autonomia decisória, devendo consequentemente fazer uma apreciação crítica das provas, formulando, nesse julgamento, com inteira autonomia, uma nova convicção, com renovação do princípio da livre apreciação da prova.

Assim, compete ao Tribunal da Relação reapreciar as provas em que assentou a parte impugnada da decisão, face ao teor das alegações do recorrente e do recorrido, sem prejuízo de oficiosamente atender a quaisquer outros elementos probatórios que hajam servido de fundamento à decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados.

Cabe, ainda, referir que neste âmbito da reapreciação da prova vigora o princípio da livre apreciação, conforme decorre do disposto no art. 396.º do Código Civil.

E é por isso que o art. 607.º, nº 4 do CPC impõe ao julgador o dever de fundamentação da factualidade provada e não provada, especificando os fundamentos que levaram à convicção quanto a toda a matéria de facto, fundamentação essencial para o Tribunal de Recurso, nos casos em que há recurso sobre tal decisão, com vista a verificar se ocorreu, ou não, erro de apreciação da prova.

Posto isto, cabe analisar se assiste razão ao apelante, na parte da impugnação

da matéria de facto.

Como resulta das respetivas conclusões do recurso, o apelante entende que devem ser alterados os seguintes factos:

Facto provado 14. - Na assembleia geral de condóminos realizada no dia 25 de Abril 2021 não foi aprovada a eleição de novo administrador do condomínio;

Facto provado 21. - Após a realização dessa assembleia de condóminos, no decorrer da noite/madrugada, a empresa B..., Lda. recebeu inúmeros e-mails do requerente, o que levou a que esta empresa retrocedesse na sua posição, comunicando na manhã seguinte, às pessoas a quem tinha fornecido o orçamento, que já não estava disponível para prestar o serviço a que se havia proposto;

Facto provado 22. - Os requeridos continuaram empenhados em solucionar a situação de ausência de administrador de condomínio e diligenciaram pelo agendamento de uma nova assembleia, para o dia 12.07.2021, a qual viria a realizar-se na data agendada;

Facto não provado a) - Que o requerente tem um vasto conhecimento da legislação sobre propriedade horizontal;

Facto não provado b) - Que o requerente tem experiência prática na execução do cargo de administrador do condomínio por ter colaborado na administração de vários condomínios;

Facto não provado c) - Que o requerente, pelo menos nos últimos quatro anos, tem agido judicial e extrajudicialmente, não só em defesa da sua fração, mas também das partes comuns do prédio.

Diz o apelante relativamente ao facto provado 14, que do mesmo consta a data de 25-04-2021, quando a data correta é 23-04-2021.

Ora, resultando dos autos, nomeadamente da documentação relativa à assembleia geral em causa, que a mesma ocorreu no dia 23 de abril, tratando-se de um lapso evidente, corrige-se a data, passando o facto provado 14 a ter a seguinte redação: *14. Na assembleia geral de condóminos realizada no dia 23 de abril 2021 não foi aprovada a eleição de novo administrador do condomínio.*

Impugna o recorrente, seguidamente, o facto provado 21, alegando que em momento algum neste processo foi junto um e-mail ou declaração emitida pela B..., Lda. que comprovasse que o exposto na ata fosse verdade e que de facto tenha sido esse o motivo para o afastamento pela empresa B..., Lda., portanto não podia ter sido tal facto dado como provado.

Mais refere que o tribunal fundamenta, para dar este facto como provado, que a testemunha NN disse “por aquilo que me constou na altura”, contestando

como o tribunal a quo dá como provado algo que a testemunha não tem conhecimento direto e de que nem tem a certeza que aconteceu.

Conclui que tal facto devia ter sido dado como não provado. Acrescenta, ainda, que a testemunha PP disse que não aceitou ser administrador deste condomínio por o condomínio estar no estado em que está e devido à distância.

Ora, se é certo que não se mostra junto aos autos qualquer e-mail da empresa que aceitou administrar o condomínio em causa e, depois, veio a desistir, certo é que o que consta da ata do dia 12 de julho de 2021, foi referido na assembleia respetiva.

Dessa ata consta o que foi referido pela testemunha NN, o qual falou com alguém da empresa B..., pelo que não tem conhecimento do facto apenas porque lhe constou, mas porque falou diretamente com um responsável da empresa referida, em concreto, em senhor TT.

Acresce que, dessa mesma ata consta o que o próprio recorrente referiu, confirmando que efetivamente contactou a B... e o respetivo sócio gerente, para o qual enviou diversa documentação, e que nessa sequência foi contactado pelo Advogado da B... no sentido de comunicar que a mesma havia rejeitado a administração do condomínio.

Acresce que, o depoimento da testemunha PP, indicada pelo próprio Requerente no seu recurso, ao contrário do que o recorrente pretende, permite, antes, que este Tribunal, de acordo com as regras da experiência comum, dê como provado o facto impugnado, já que a dita testemunha disse que estaria disposto a aceitar administrar o condomínio, motivo pelo qual apresentou um orçamento de honorários, acabando por mudar de ideias, depois dos elementos que o recorrente fez questão de lhe fazer chegar.

Ou seja, a atuação do requerente em relação a esta testemunha, que se havia disposto a administrar o condomínio, não deixa dúvidas de que, tal como consta da ata da assembleia respetiva, terá tido a mesma atuação em relação à empresa escolhida pelos condóminos presentes na assembleia de 20-05-2021, com exceção do recorrente, empresa que aceitou administrar tal condomínio e veio a desistir, após a intervenção do requerente, como se pode retirar de toda a sua atuação que resulta da factualidade dada como provada. Mantém-se, pois, o facto provado 21, já que o recorrente nenhum facto ou meio de prova trouxe aos autos que imponham a respetiva alteração.

Quanto ao facto provado 22, afirma o recorrente que não existem nos autos provas que permitam considerar tal facto como provado.

Mas sem razão.

Como se diz na sentença recorrida, “Os factos supra consignados nos pontos

22 e 23 foram apurados com base no teor do escrito “ACTA NÚMERO ...”, datada de 12.07.2021, junta aos autos como “doc. n.º 3” apresentado com a oposição de 29.11.2021.”.

Ou seja, resulta desse documento que efetivamente, os condóminos/requeridos continuaram a tentar solucionar a questão da falta de um administrador do condomínio, após se ter gorado a escolha anterior, pelos motivos já referidos, tendo, para o efeito, agendado nova assembleia de condóminos. Aliás, de todo o circunstancialismo que resulta dos autos, parece que os condóminos só não conseguem solucionar a situação, face à oposição do requerente/recorrente que insiste em ser nomeado administrador apesar da oposição dos demais condóminos ou, pelo menos, de vários desses condóminos.

Nada há, pois, a alterar ao facto provado 22.

No que diz respeito aos factos não provados a), b) e c) que o recorrente também pretende ver alterados, para passarem a constar dos factos provados, diremos o seguinte:

Pretende o recorrente que o facto não provado a) passe a provado, ou seja, que se considere como provado que o requerente tem um vasto conhecimento da legislação sobre propriedade horizontal.

Sucedo que, os meios de prova que pretende ver reapreciados, não se afiguram suficientes para dar como provado o facto em causa.

Corroboramos o que se diz na sentença recorrida, ou seja, “no tocante “ao vasto conhecimento da legislação sobre propriedade horizontal” - al. a) - importa explicitar que embora o requerente nas declarações de parte que prestou e, bem assim, a sua companheira de vida, OO, o tenha, em parte, corroborado, certo é que a mera frequência de workshops e de formações para mais quando as mesmas não são identificadas, e a aventada aquisição de livros e de legislação é manifestamente insuficiente para julgar provado que o requerente “tem um vasto conhecimento da legislação de propriedade horizontal”. Neste particular importa ainda referir que embora a testemunha PP tenha alvitado a dado momento que o requerente tem esse conhecimento não podemos deixar de anotar que a testemunha não conhece pessoalmente o requerente e essa sua impressão decorre apenas da mera troca de correspondência eletrónica e de diálogo que estabeleceu com o mesmo através de redes sociais.”

Assim sendo, mostra-se devidamente fundamentado o motivo pelo qual o facto foi, e bem, dado como não provado.

Relativamente ao facto não provado b), no sentido de que o requerente tem experiência prática na execução do cargo de administrador do condomínio por

ter colaborado na administração de vários condomínios, não podemos, novamente, deixar de concordar com o que se diz na sentença recorrida, já que, ouvidas as declarações de parte do recorrente, ficam, desde logo, dúvidas sobre tal factualidade. Se o próprio recorrente não quis identificar os alegados condomínios em cuja administração teria colaborado, como não quis identificar as empresas que diz ter ajudado, sendo certo que lhe cabia o ónus da prova de tal facto, bem andou o Tribunal a quo, ao dar o facto como não provado, até porque não existe outra prova credível que confirme o facto com a necessária certeza.

A testemunha OO, companheira do recorrente, limitou-se a afirmar que o mesmo se dedicou à administração de condomínios e que conhece a legislação da propriedade horizontal, sem especificar tais afirmações.

Já a testemunha PP que o recorrente indica para confirmar a sua versão dos factos, nem sequer conhece o recorrente pessoalmente, apenas tendo conversado com o mesmo através das redes sociais, pelo que não tem como ter um conhecimento concreto sobre a factualidade em causa, concretamente sobre os conhecimentos e experiência do recorrente na administração de condomínios, sendo certo que nenhuma situação concreta de administração foi indicada, a não ser a do prédio em causa.

E também não existe qualquer contradição com o facto provado 16, já que o facto de o recorrente ter, por iniciativa própria, passado a “administrar” o condomínio do prédio em causa, não demonstra que tenha a alegada experiência na administração de condomínios.

Mantém-se, assim, o facto como não provado.

Finalmente, o facto não provado c), no sentido de que o requerente, pelo menos nos últimos quatro anos, tem agido judicial e extrajudicialmente, não só em defesa da sua fração, mas também das partes comuns do prédio, deve também manter-se como não provado, tal como foi decidido pela sentença recorrida.

Das certidões das sentenças judiciais juntas aos autos, resulta, ao contrário do que o recorrente refere, que o mesmo tem, no essencial, atuado contra os demais condóminos, impugnando as deliberações tomadas nas assembleias de condóminos, quando são tomadas posições com as quais não concorda, não se afigurando existirem ações em defesa das partes comuns do prédio.

O recorrente demanda repetidamente os condóminos, sem que se mostre comprovado que o faz em defesa de interesses comuns, nomeadamente em defesa das partes comuns do prédio.

Improcede, pois, a impugnação da matéria de facto, com exceção da correção

da data que consta do facto provado 14, que se afigura evidente ter resultado de mero lapso.

*

3.2 Decisão de direito

O artigo 1003.º do Código de Processo Civil dispõe, sob a epígrafe “Nomeação de administrador na propriedade horizontal”, que:

1 - O condómino que pretenda a nomeação judicial de administrador da parte comum de edifício sujeito a propriedade horizontal indica a pessoa que reputa idónea, justificando a escolha.

2 - São citados para contestar os outros condóminos, os quais podem indicar pessoas diferentes, justificando a indicação.

3 - Se houver contestação, observa-se o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 1000.º; na falta de contestação, é nomeada a pessoa indicada pelo requerente. Prevendo, por sua vez, o art. 1430.º do Código Civil que a administração das partes comuns do edifício compete à assembleia dos condóminos e a um administrador, e dispondo o art. 1435.º do mesmo diploma legal, nos seus n.ºs 1 e 2, que o administrador é eleito e exonerado pela assembleia, e que se a assembleia não eleger administrador, será este nomeado pelo tribunal a requerimento de qualquer dos condóminos, o pedido de nomeação judicial de administrador em propriedade horizontal tem como causa de pedir a inexistência de um administrador eleito pela assembleia de condóminos. Ora, alegando não ser possível a nomeação de um administrador do condomínio, pela assembleia de condóminos, vem o recorrente pedir a sua própria nomeação judicial para o cargo.

Ao contrário do que refere, importa para a decisão, a idoneidade da pessoa indicada para exercer o cargo de administrador do condomínio, desde logo, atento o disposto no já citado art. 1003.º, n.º 1 do CPC, que refere expressamente a indicação de pessoa “que reputa idónea”.

Aproveitando o que se diz na decisão recorrida, “idóneo” significa, no que para o caso interessa, o que é apropriado para alguma coisa, adequado, que tem condições, competências, habilitações ou conhecimentos necessários para desempenhar determinado cargo ou determinada tarefa.

Ou seja, o tribunal deve nomear a pessoa proposta pelo requerente, ainda que no caso seja o próprio, se a considerar idónea para o cargo.

Caso contrário, se entender que não se afigura ser a pessoa mais adequada, pode nomear outra pessoa com idoneidade e qualificação para exercer a função de administrador, embora seja nosso entendimento que o tribunal não tem a obrigação de nomear automaticamente outro administrador.

Se o tribunal não nomeia a pessoa indicada pelo requerente e não for apresentada outra indicação válida por parte dos condóminos, o tribunal pode

decidir pela improcedência da ação e não nomear nenhum administrador. Vejamos, então, o caso concreto.

Temos por assente que o recorrente tem interesse e está disponível para administrar o condomínio “...”.

Temos também como provado que não tendo sido nomeado novo administrador em assembleia de condóminos, ou, melhor, que tendo sido nomeada uma empresa para administrar o dito condomínio, mas que veio a desistir da nomeação, por intervenção do recorrente, este passou a exercer as funções de administrador provisório, por iniciativa própria.

Sucedo que, e aqui estamos novamente de acordo com o que se decidiu na sentença recorrida, resulta demonstrado que o recorrente instaurou, entre vários outros, um processo judicial contra todos os demais condóminos do prédio ... e, bem assim, contra esse condomínio, peticionando a anulação da deliberação do condomínio respeitante à assembleia realizada no dia 20.05.2021, o qual correu termos com o n.º 546/21.7T8OBR no Juízo de Competência Genérica de Oliveira do Bairro, tendo sido anulada a deliberação sobre a nomeação de um novo administrador do condomínio.

Para além desse processo, retira-se dos autos que o mesmo recorrente intentou contra o condomínio e/ou contra os outros condóminos e/ou contra a empresa A..., Unipessoal, Lda., antiga administração do condomínio, um número de ações superior a dez.

Perante esta factualidade, temos de concluir que o recorrente não apresenta a idoneidade exigida para exercer o cargo de administrador do condomínio em causa, quer porque a maioria dos condóminos se opõe à nomeação do requerente como administrador do condomínio, como resulta das atas juntas aos autos e das contestações apresentadas; quer porque na assembleia de condóminos do dia 23.04.2021, embora a deliberação respeitante à nomeação de uma terceira entidade para administrar o condomínio tenha sido anulada por decisão judicial devido a erros na convocatória, o certo é que o desinteresse da empresa que havia sido nomeada para administrar o condomínio se ficou a dever ao comportamento do requerente, quer, ainda, porque existe uma acentuada animosidade entre o recorrente e os demais condóminos, ou, pelo menos, vários deles, causada, natural e compreensivelmente, pelo elevado número de ações judiciais que o recorrente intentou contra os demais condóminos e, bem assim, contra o próprio condomínio.

Posto isto, existindo oposição da parte do maior número de condóminos (vejam-se as contestações apresentadas), à nomeação do recorrente como administrador do condomínio, temos de concluir que o mesmo não se afigura ser a pessoa idónea, nos termos do art. 1003.º, n.º 1 do CPC, para ser

nomeado para o cargo.

Acresce que, apesar de ter sido anulada a deliberação tomada na assembleia de condóminos realizada no dia 20.05.2021, o certo é que foram apresentadas três propostas de orçamentos para administrar o condomínio e uma delas obteve voto favorável de todos os presentes, com exceção do recorrente.

Resulta, assim, que não se mostra provado que não é possível a nomeação de nova administração do condomínio, até porque, para além da situação acabada de mencionar e que só não se manteve devido a intervenção do recorrente, foi convocada nova assembleia de condóminos, que ocorreu no dia 12-07-2021, na qual foi apresentada uma proposta a fim de ser apreciada pelos condóminos, o que parece ainda não ter ocorrido (possivelmente face >à instauração da presente ação), mas pode vir a ocorrer, nomeadamente, em nova assembleia de condóminos convocada para o efeito.

Face ao exposto, bem andou a Senhora Juíza a quo, ao julgar a ação improcedente, não sendo obrigatório nomear um administrador, até porque não se demonstrou a impossibilidade de tal ocorrer no âmbito da assembleia de condóminos, como é a regra.

*

III - DISPOSITIVO

Pelos fundamentos acima expostos, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação do Porto em julgar a apelação improcedente, mantendo-se a decisão recorrida nos seus precisos termos.

Custas a cargo do apelante.

Porto, 2025-04-10

Manuela Machado

Judite Pires

Isabel Peixoto Pereira