

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 8165/20.9T8VNG.P1

Relator: ANA LUÍSA LOUREIRO

Sessão: 10 Abril 2025

Número: RP202504108165/20.9T8VNG.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A SENTENÇA

AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

DESPESAS RELACIONADAS

PROVA DOCUMENTAL

RELEVÂNCIA

Sumário

I - A ação de prestação de contas, processo especial cuja tramitação se encontra prevista e regulada nos arts. 941.º a 952.º do Cód. Proc. Civil, comporta duas fases distintas: uma primeira fase, destinada à apreciação da existência da obrigação de prestação de contas, e uma segunda fase – que apenas ocorre no caso de ser de afirmar a existência da obrigação de prestar contas – destinada ao julgamento das contas prestadas.

II - Na fase da ação de prestação de contas destinada ao julgamento das apresentadas pelo réu – na sequência de notificação prevista no n.º 5 do art. 942.º do Cód. Proc. Civil –, aplica-se o regime previsto nos arts. 944.º e 945.º do Cód. Proc. Civil.

III - Da conjugação do disposto no n.º 3 do art. 944.º e no n.º 5 do art. 945.º do Cód. Proc. Civil emerge a relevância probatória da apresentação dos documentos justificativos das despesas apresentadas. É a prova documental um meio probatório essencial para a justificação das despesas apresentadas, a não ser que se esteja perante despesas em que não é costume exigir documento comprovativo/de quitação.

IV - Não integram despesas em que não é costume exigir documento comprovativo de quitação (art. 787.º do Cód. Civil) as entregas de valores destinadas à liquidação do preço acordado no âmbito de um contrato de empreitada para realização de obras no prédio do condomínio, por parte de uma sociedade que exerce as funções de administradora do referido

condomínio e tendo por destinatário/credor uma sociedade – a sociedade que se obrigou à realização daquelas obras.

Texto Integral

Processo: 8165/20.9T8VNG.P1

Sumário:

.....

.....

.....

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

I - Relatório

Identificação das partes e indicação do objeto do litígio

Condomínio... instaurou ação especial de prestação de contas contra **A..., L.da.**, pedindo:

«(...) a citação da ré para que:

- Explique a razão, de nas prestações de contas dos exercícios de 2017, 2018 e 2019 os saldos iniciais das prestações de contas/balanço do condomínio serem sempre 0 (zero);
- Apresente as contas do condomínio respeitantes ao período compreendido entre 01.01.2019 a 31.12.2019 que foram reprovadas pela Assembleia com data de 26.02.2020 (ata ...), que se junta sob documento n.º 3.
- Apresente e explique as contas do condomínio respeitantes ao período compreendido entre 01.01.2020 a 26.02.2020, emitindo o respectivo relatório de contas/balanço do condomínio;

- Apresente e explique os pagamentos efectuados à empresa B..., entre 01/01/2017 a 26/02/2020, datas concretas e respectivos montantes liquidados;

OU CONTESTE A PRESENTE AÇÃO, SOB PENA DE NÃO PODER DEDUZIR OPOSIÇÃO ÀS CONTAS QUE VIEREM A SER APRESENTADAS PELO AUTOR.».

Para tanto, alegou que a ré foi administradora do condomínio autor entre 20-04-2017 e 26-02-2020 e que, por deliberação da assembleia geral extraordinária de 19-06-2020, ficou decidido solicitar à ré, além do mais, que apresentasse e explicasse as contas do condomínio respeitantes ao período compreendido entre 01.01.2019 a 31.12.2019 reprovadas pela Assembleia de 26-02-2020, e entre 01.01.2020 a 26.02.2020, para o que foi notificada, sem sucesso.

Citada, a ré contestou, alegando que as contas relativas aos anos de 2017 e 2018 foram apresentadas e aprovadas em Assembleia Geral de Condóminos, que as contas relativas ao ano de 2019 foram apresentadas em Assembleia, apenas não tendo sido aprovadas, e que já entregou à nova administração toda a documentação disponível, pelo que não está em condições de prestar quaisquer contas.

Em **20-04-2021** foi proferida decisão que julgou a ré obrigada a prestar contas da administração do Condomínio autor exercida no período que mediou entre 01-01-2019 e 26-02-2020.

Em **22-04-2022** a ré procedeu à apresentação das contas, nos termos do art. 944.º do Cód. Proc. Civil.

Em **01-02-2023** o autor apresentou contestação às contas, nos termos do art. 945.º, n.º 1 e n.º 2, do Cód. Proc. Civil, passando os autos a seguir a forma de processo comum declarativo (n.º 1 do art. 945.º do Cód. Proc. Civil).

Em **14-11-2023**, na fase intermédia da ação, foi fixado o objeto do litígio –«*Apuramento do saldo das contas da administração do Condomínio autor exercida no período que mediou entre 01/01/2019 e 26/02/2020.*» – e os temas da prova – «*Apuramento das receitas obtidas e despesas realizadas pela ré, no exercício da administração do condomínio autor, nos termos por si alegados e conforme conta corrente junta.*».

Após realização da audiência final, o tribunal *a quo* proferiu **sentença**, decidindo:

A. Aprovar parcialmente as contas apresentadas ré e elencadas em 3) dos factos provados no que concerne à receita de 7.796,70€, excepcionando-se os valores não aprovados e que a seguir se identificam;

B. Julgar não aprovadas as contas no que concerne aos levantamentos em numerário elencados em III. dos factos não provados, no montante de 21.300,00€;

C. Condenar a ré a pagar à autora a quantia de 21.300,00€, correspondente ao saldo existente a favor desta.

Custa processuais pela ré.

Inconformada, a ré interpôs **recurso de apelação** desta decisão, concluindo, no essencial:

1. Vem o presente recurso impugnar a sentença proferida nos presentes autos que, em suma, julgou “não aprovadas as contas no que concerne aos levantamentos em numerário elencados em III. dos factos não provado, no montante de € 21.300,00” e, em face disso mesmo, condenou a ora Recorrente a pagar ao Recorrido, “a quantia de € 21.300,00, correspondente ao saldo a favor desta;

2. Isto porque, o Tribunal *a quo*, em nosso entender ERRADAMENTE, considerou não terem ficado provados os factos elencados nos pontos II e III dos factos não provados; (...)

4. (...) a razão do presente litígio, cinge-se concretamente a 5 levantamentos feitos pela Recorrente em numerário (num valor total de € 21.393,19), entre os dias 08/01/2019 e 11/02/2020 e enquanto administradora do Recorrido;

5. Levantamentos esses, TODOS identificados nas contas apresentadas pela Recorrente (e indicadas na decisão em crise), como “*LEVANTAMENTO DE NUMERÁRIO/pagamento de obras/orçamento ...*”;

6. (...) dos autos resulta inequívoco que na Assembleia Geral Extraordinária de Condóminos, realizada em Novembro de 2016 (Acta n.º ...), enquanto a administração do Recorrido ainda NÃO era ainda exercida pela Recorrente, foi deliberada a criação de uma quota extra, no valor de € 105.000,00 “*para a continuação das obras*” (Cfr. Doc. 01, junto pela Recorrida, no Requerimento de 21/06/2022, com a Ref.ª 32608010);

7. Obras essas que, tal como resulta do texto da mencionada acta, já em 2016, tinham avançado *“até Julho porque o Sr. AA concordou em continuar em ir recebendo aos poucos...”* (Cfr. Doc. 01, junto pela Recorrida, no Req. de 21/06/2022, com a Ref.^a 32608010);

8. Na verdade, a falta de capacidade financeira do Recorrido era de tal modo que, na mencionada assembleia de condóminos foi inclusivamente discutida e aprovada a possibilidade de não vir a ser facturado alguma parte do IVA (o que também resulta do texto da referida Acta n.º ...);

9. Sendo certo que, e justamente pela falta de recursos do Recorrido, o próprio *“prazo de término da obra [ia] ao encontro de como [fossem correndo] os pagamentos...”* (Cfr. Doc. 01, junto pela Recorrida, no Req. de 21/06/2022, com a Ref.^a 32608010);

10. De facto, ainda que o Tribunal *a quo* tenha julgado a factualidade vertida nos pontos II e III dos factos não provados, as testemunhas, **BB** e **CC** – AMBOS condóminos – cujos depoimentos foram valorados pelo Tribunal *a quo*, esclareceram inequivocamente que durante o ano de 2019 foram executadas obras no prédio; (...)

15. (...) quando questionadas sobre a forma como eram feitos os pagamentos daquelas obras, as testemunhas, **DD** e **CC**, não só atestaram que o pagamento era feito através de dinheiro levantado pela Recorrente e com o seu conhecimento, como confirmaram que a última informou os condóminos de que tais quantias se tinham destinado a pagar as obras executadas. (...)

18. Enfim, se dúvidas houvessem quanto às obras que foram feitas no prédio e o espaço temporal que os trabalhos perduraram, o próprio representante legal da nova administração do Recorrido, **EE** (cujo depoimento ficou gravado em Diligencia_8165-20.9T8VNG_2024-01-31_10-00-41), informou o Tribunal *a quo* que, ainda que não conseguisse precisar exactamente as datas de início e de conclusão, as mesmas estenderam-se no tempo: (...)

19. Sucede que (...) o **“Sr. AA da empresa B...”** que esteve presente na assembleia geral extraordinária de 11/11/2016 e que vem expressamente mencionado na Acta n.º ... (Cfr. Doc. 01, junto pelo Recorrido, no Req. de 21/06/2022, com a Ref.^a 32608010), em que foi aprovada a quota extra para obras, **é o mesmo “Sr. AA”, funcionário da sociedade Recorrente que, mais tarde, veio a ser eleita administradora do condomínio.**

20. Pelo que, o Recorrido não só sabe a que se destinaram os levantamentos aqui em questão, como sabe (e SEMPRE soube!) que não existem ainda facturas em seu benefício e porque foi isso que foi acordado com a sociedade construtora em 2016 – pois se estas facturas existissem, o Recorrente teria de pagar o respectivo IVA... (...)

23. De facto, ainda que, em nosso entender erradamente, o Tribunal *a quo* tenha entendido não valorar (sabe-se lá porquê...) o testemunho de **FF** (cujo depoimento ficou gravado em Diligencia_8165-20.9T8VNG_2024-01-31_14-43-46) (...)

25. Nessa medida, face à prova produzida nos presentes autos, não se concebe que a decisão de que se recorre, tenha ido no sentido de considerar não ter ficado provado que, em 2016, isto é, ainda antes da Recorrente ter sido eleita para a administração do Recorrido, existiu um acordo entre o Recorrido e a sociedade B... (na qual, é administrador o “Sr. AA), mediante o qual combinaram tentar evitar “ao máximo” o pagamento de IVA.

26. O que, obviamente só poderia ser alcançado pelas Partes se a sociedade construtora não emitisse facturas (ou todas as facturas), pelos serviços prestados...!

27. E, inclusivamente resulta da letra do texto da Acta da assembleia de condomínio de 2016!

28. Assim, ao invés de constar da factualidade dada como não provada, impõe-se levar aos factos provados um novo facto com a seguinte redação:

“4) Em 2016, no âmbito da gestão de uma outra sociedade de gestão de condomínios (C..., Lda.), a Assembleia Geral dos Condóminos aprovou uma quota extra para obras no prédio, tendo acordado com a sociedade construtora evitar o pagamento de IVA, mediante a não facturação de alguns serviços.” (...)

31. Enfim, diversamente do que consta no Ponto III dos FACTOS NÃO PROVADOS, o Tribunal *a quo* deveria ter dado como provado que os levantamentos em questão nos presentes autos, feitos nos dias 08/01/2019, 01/10/2019, 04/11/2019, 29/11/2019 e 11/02/2020, destinaram-se a liquidar as obras realizadas no prédio, no decorrer do ano de 2019.

32. Como tal, impõe-se levar aos factos provados um novo facto com a seguinte redação:

“5) Os levantamentos em numerário de € 4.000,00, no dia 08/01/2019, de € 5.000,00, no dia 01/10/2019, de € 5.000,00, no dia 04/11/2019, de € 5.000,00, no dia 29/11/2019, de € 2.300,00, no dia 11/02/2020, destinaram-se a liquidar as obras realizadas no prédio, que foram feitas com o conhecimento de todos os condóminos e acompanhadas em especial por uma comissão de obras que tinha sido eleita para esse efeito identificadas e que foram discriminadas nos autos de medição cujo total é de € 21.393,19 sem IVA:

i. Auto de medição de Dezembro de 2018, no valor de € 4.418,41;

ii. Auto de medição de Março de 2019, no valor de € 5.830,40;

iii. Auto de medição de Maio de 2019, no valor de € 5.522,18;

iv. Auto de medição de Agosto de 2019, no valor de € 5.622,20” (...)

35. Em face do exposto, deverá ser alterada a matéria de facto nos termos acima alegados, devendo, por força disso mesmo, ser também alterada a decisão proferida Tribunal *a quo*, no sentido de considerar as contas devidamente prestadas, isto porque, conforme ficou demonstrado, TODOS os condóminos sabiam que os levantamentos em numerário se destinaram a pagar as obras feitas no edifício em 2019, como porque a não emissão de facturas pelas mesmas (obras) consubstanciava o cumprimento da deliberação tomada na assembleia de condóminos de 2016.

Não foi apresentada resposta às alegações de recurso.

Em **12-12-2024** foi proferido despacho de admissão do recurso como de apelação, com efeito suspensivo (face à prestação de caução pela apelante) e com subida imediata nos próprios autos.

Após os vistos legais, cumpre decidir.

II - Questões a decidir

Face às conclusões das alegações de recurso, cumpre apreciar, quanto à questão de facto, se deve ser considerada provada a factualidade constante dos pontos **II** e **III** dos factos não provados, com as diferenças de redação indicadas pela apelante.

A questão de direito, que se prende com a aprovação das contas tal como apresentadas pela ré/apelante, depende da procedência da impugnação da decisão respeitante ao julgamento de facto.

Acresce a responsabilidade quanto a custas.

III - Fundamentação

O tribunal *a quo* considerou, na fundamentação de facto da sentença recorrida, provada a seguinte factualidade:

A. factos provados:

- 1)** A ré foi administradora do Condomínio autor no período compreendido entre o dia 20/04/2017 e o dia 26/02/2020;
- 2)** A ré apresentou as contas dos anos de 2017 e de 2018 e as mesmas foram aprovadas;
- 3)** Nos presentes autos, ré apresentou as contas de 01/01/2019 a 31/12/2019 e 01/01/2020 a 26/02/2020, de acordo com a conta corrente que se reproduz:

Impugnação da decisão sobre a matéria de facto

Discorda a apelante da decisão do tribunal *a quo* quanto à consideração como não provada da factualidade referida em **II** e **III** dos factos não provados, pretendendo que seja considerada provada, nos termos e com a redação por si indicada.

1. Matéria de facto dada por não provada

O tribunal *a quo* considerou não provados os seguintes factos:

B. factos não provados:

I. Esses montantes eram retirados quando o Condomínio tinha disponibilidade financeira e eram feitos a título de meros adiantamentos por conta das já obras realizadas;

II. Em 2016, no âmbito da gestão de uma outra sociedade de gestão de condomínios (C..., Lda.), a Assembleia Geral dos Condóminos aprovou uma quota extra para obras no prédio, tendo deliberado que a factura das obras só seria efectuada no final destas;

III. Os levantamentos em numerário de 4.000,00€, no dia 08/01/2019, de 5.000,00€, no dia 01/10/2019, de 5.000,00€, no dia 04/11/2019, de 5.000,00€, no dia 29/11/2019, de 2.300,00€, no dia 11/02/2020, destinaram-se a liquidar

as obras realizadas no prédio, identificadas e discriminadas nos autos de medição cujo total é de 21.393,19€ sem I.V.A.:

- i. Auto de Medição de Dezembro de 2018 no valor de 4.418,41€;
- ii. Auto de Medição de Março de 2019 no valor de 5.830,40€;
- iii. Auto de Medição de Maio de 2019 no valor de 5.522,18€;
- iv. Auto de Medição de Agosto de 2019 no valor de 5.622,20€, cujas obras foram realizadas com conhecimento de todos os Condóminos e acompanhadas em especial por uma comissão de obras que tinha sido eleita para esse efeito;

Pretende a apelante que a factualidade considerada não provada, acima referida em **II** e **III**, seja aditada aos factos provados nos seguintes termos:

4) *Em 2016, no âmbito da gestão de uma outra sociedade de gestão de condomínios (C..., Lda.), a Assembleia Geral dos Condóminos aprovou uma quota extra para obras no prédio, tendo acordado com a sociedade construtora evitar o pagamento de IVA, mediante a não facturação de alguns serviços.* [\[1\]](#)

5) *Os levantamentos em numerário de € 4.000,00, no dia 08/01/2019, de € 5.000,00, no dia 01/10/2019, de € 5.000,00, no dia 04/11/2019, de € 5.000,00, no dia 29/11/2019, de € 2.300,00, no dia 11/02/2020, destinaram-se a liquidar as obras realizadas no prédio, que foram feitas com o conhecimento de todos os condóminos e acompanhadas em especial por uma comissão de obras que tinha sido eleita para esse efeito identificadas e que foram* [\[2\]](#) *discriminadas nos autos de medição cujo total é de € 21.393,19 sem IVA:*

- i. *Auto de medição de Dezembro de 2018, no valor de € 4.418,41;*
- ii. *Auto de medição de Março de 2019, no valor de € 5.830,40;*
- iii. *Auto de medição de Maio de 2019, no valor de € 5.522,18;*
- iv. *Auto de medição de Agosto de 2019, no valor de € 5.622,20.*

Indica como meios de prova que impõem tal alteração:

a) A Ata n.º ..., referente à Assembleia Geral Extraordinária de Condóminos, realizada em 11 de novembro de 2016, que constitui o doc. 1 junto pela autora no requerimento de 21-06-2022 (...);

b) Os depoimentos prestados pelas testemunhas **BB**, **CC** e **DD**.

c) O depoimento de **EE**, legal representante da sociedade atual administradora do condomínio;

d) O depoimento prestado pela testemunha **FF**.

Quanto ao requerido aditamento de um novo ponto **4.** aos factos provados, fundamenta tal no teor da Ata ..., e confirmação de tal teor pela testemunha **FF**.

Quanto ao aditamento de um novo ponto **5.** aos factos provados, fundamenta tal na alegação de que, resultando dos depoimentos referidos terem sido efetuadas obras no condomínio durante o ano de 2019 (aliado à prova do facto atinente ao acordo quanto ao pagamento das obras cujo aditamento requer como novo ponto **4.**), teria o tribunal que ter concluído que os levantamentos de dinheiro efetuados se destinaram ao pagamento das obras referidas nos autos de medição juntos – porque se as obras foram feitas tinham que ser pagas, e o pagamento era efetuado em dinheiro por causa das dificuldades financeiras do condomínio, para evitar o pagamento de IVA, conforme resulta da ata ..., e todos os condóminos sabiam.

1.1. Ponto II dos factos não provados – aditamento de um n.º 4 aos factos provados

No ponto **II.** dos factos não provados foi incluída a seguinte matéria de facto que a sociedade ré (aqui apelante) havia alegado sob o ponto **5.** do seu requerimento de 22-04-2022 (ref. 32045577):

II. Em 2016, no âmbito da gestão de uma outra sociedade de gestão de condomínios (C..., Lda.), a Assembleia Geral dos Condóminos aprovou uma quota extra para obras no prédio, tendo deliberado que a factura das obras só seria efectuada no final destas;

A Ata n.º ... referente à Assembleia Geral Extraordinária de Condóminos, realizada em 11 de novembro de 2016 – que a apelante indica como meio de prova de onde resulta a prova da factualidade que agora pretende ver aditada – foi junta pela autora (aqui apelada) com o seu requerimento de 21-06-2022 (ref. 32608010), para infirmar a alegação efetuada pela ré quanto à deliberação de que a fatura da obras só seria efetuada no final das obras (vejam-se os n.os ... e ... do referido requerimento [\[3\]](#)).

Pretende a apelante, neste recurso, que se adite aos factos provados uma versão ligeiramente diferente daquela que havia alegado: em lugar da afirmação de nessa Assembleia de Condóminos ter sido deliberado “que a factura das obras só seria efectuada no final das obras no prédio”, pretende agora se considere provado ter sido acordado “com a sociedade construtora evitar o pagamento de IVA, mediante a não facturação de alguns serviços”.

A **Ata n.º ...** está junta aos autos e o que consta da referida Ata, no que aqui poderia relevar, é o seguinte:

«(...) Ao dia onze do mês de Novembro do ano de 2016, pelas vinte e uma horas, encontrava-se agendada uma reunião de **Assembleia Geral Extraordinária** de Condóminos do prédio (...).

A Assembleia foi convocada pela administração com a seguinte ordem de trabalhos.

Ponto 1 - Obras - aprovação da quota extra.

Ponto 2 - Outros assuntos de interesse geral

(...)

Os condóminos presentes representam 476,70% ou seja 47,67% do valor total do capital investido no edifício, o que permite deliberar sobre os assuntos constantes na ordem de trabalhos para esta Assembleia Geral Extraordinária de condóminos. (...)

Deu-se início aos trabalhos da Assembleia às 21:30 horas, começando pelo ponto um da ordem de trabalhos.

Ponto 1 - Obras - aprovação da quota extra.

O Sr. GG dá início ao ponto um da ordem de trabalhos (...) explicando que a quota extra foi lançada antes da reunião ser efectuada uma vez que tanto ele como o Sr. AA da empresa B... ficaram com a ideia de que na última reunião tinha ficado decidido lançar uma quota extra para a continuação das obras. O Sr. GG explicou a todos os presentes que o melhor será criar uma cota extra para arranjar o prédio todo e não andar constantemente a aplicar quotas extras. Desta forma solicitou ao Sr. AA que avaliasse o orçamento geral, incluindo no mesmo algumas reparações a pedido dos condóminos (...). O Sr. GG e o Sr. AA explicaram que as obras foram avançando até Julho porque o Sr. AA concordou em continuar em ir recebendo aos poucos mas, entretanto

atrasaram e estiveram uns tempos paradas porque o Sr. AA e os trabalhadores foram de férias. (...). Sr. GG informa que não tem ser tudo faturado, uma vez que temos um contrato com Sr. AA da empresa B... e serve como garantia, não sendo necessário ser tudo faturado. O Sr. AA explica que se houver IVA, tem que ser todo pago na totalidade, o IVA da mão de obra é que pode ou não ser faturado mas o do material tem de ser faturado. O Sr. GG explica que procederemos ao encontro de contas entre o débito dos devedores e o valor do IVA, para não agravar o valor da quota extra. Posto isto, passamos à votação para a aprovação da quota extra no valor de 105.000 €, que ficou aprovada por unanimidade que seria para pagar até vinte prestações e seria lançada uma única quota extra para começar a ser liquidada em Dezembro, quem se atrasar em 3 prestações excepto quem entrar em acordo, não telefónico mas sim escrito, avança-se judicialmente. O Sr. AA informa que o prazo de término da obra vai ao encontro de como vão correr os pagamentos. (...)».

Além da Ata n.º ... e das folhas de presença na AGE de 11 Novembro 2016 assinadas, integra ainda o documento junto pela autora com o requerimento de 21-06-2022 (ref. 32608010) a **Proposta PC.R....** da B..., S.A. na qual é efetuada a apresentação das “(...) Condições Técnicas e Comerciais para a reabilitação de toda a fachada do edifício (...)” do condomínio autor, proposta essa que “(...) diz respeito ao pedido de orçamento feito por Vossas Exas. para a reabilitação de toda a fachada do edifício (...)”, com a indicação do “TRABALHO A REALIZAR”, “MAPA DE TAREFAS” e “VALOR DA PROPOSTA” de **104.625,90 €**, a que “acresce IVA à taxa legal em vigor”, constando em “8. DATA E VALIDADE DA PROPOSTA”, que “Esta proposta foi concluída em 11 Novembro de 2016, tendo a validade de 90 dias a contar da data da entrega ao cliente.”

Da Ata n.º ... junta aos autos resulta provado que na Assembleia Geral Extraordinária de 11 de novembro de 2016 foi aprovado pela referida Assembleia de condóminos uma quota extra para obras no prédio, no valor de 105.000 €.

Não consta qualquer outra deliberação da assembleia de condóminos, nomeadamente, quanto à elaboração da fatura só a final ou quanto ao pretendido acordo com a sociedade construtora para evitar o pagamento de IVA, mediante a não faturação de alguns serviços. Tal factualidade não é passível de ser provada pelo depoimento da testemunha **FF**, quando não consta da Ata junta ter sido aprovado/deliberado tal alegado acordo na aludida Assembleia de Condóminos.

A utilidade da factualidade provada pela ata ... - *Em 11 de novembro de 2016, no âmbito da gestão de uma outra sociedade de gestão de condomínios (C..., Lda.), a Assembleia Geral dos Condóminos aprovou uma quota extra para obras no prédio no valor de € 105.000,00 (a que acresce IVA à taxa legal em vigor)* - é meramente instrumental da matéria de facto essencial relevante para a pretendida revogação da decisão recorrida. Ou seja, a passagem de parte do ponto II dos factos não provados para os factos provados, por si só, será inócua/irrelevante para a procedência do recurso.

Não obstante, em ordem a que a decisão de facto reflita a prova que emerge da ata ..., defere-se parcialmente a impugnação quanto ao ponto II dos factos não provados, determinando-se as seguintes alterações à decisão de facto:

Aditamento de um n.º 4. aos factos provados, com a seguinte redação:

4. Em 11 de novembro de 2016, no âmbito da gestão de uma outra sociedade de gestão de condomínios (C..., Lda.), a Assembleia Geral dos Condóminos aprovou uma quota extra para obras no prédio no valor de € 105.000,00 (a que acresce IVA à taxa legal em vigor), conforme consta do documento - Ata n.º ... - junta aos autos com o requerimento de 21-06-2022 (ref. 32608010) que, no mais, aqui se dá por reproduzido.

Alteração do ponto II dos factos não provados nos seguintes termos:

II. A Assembleia Geral dos Condóminos referida em 4. dos factos provados deliberou que a fatura das obras só seria efetuada no final destas.

1.2. Ponto III dos factos não provados - aditamento de um n.º 5. aos factos provados

No ponto **III.** dos factos não provados foi incluída a seguinte matéria de facto que a sociedade ré (aqui apelante) havia alegado sob os pontos **2.** e **6.** do seu requerimento de 22-04-2022 (ref. 32045577):

III. Os levantamentos em numerário de 4.000,00€, no dia 08/01/2019, de 5.000,00€, no dia 01/10/2019, de 5.000,00€, no dia 04/11/2019, de 5.000,00€, no dia 29/11/2019, de 2.300,00€, no dia 11/02/2020, destinaram-se a liquidar as obras realizadas no prédio, identificadas e discriminadas nos autos de medição cujo total é de 21.393,19€ sem I.V.A.:

i. Auto de Medição de Dezembro de 2018 no valor de 4.418,41€;

- ii. Auto de Medição de Março de 2019 no valor de 5.830,40€;
- iii. Auto de Medição de Maio de 2019 no valor de 5.522,18€;
- iv. Auto de Medição de Agosto de 2019 no valor de 5.622,20€, cujas obras foram realizadas com conhecimento de todos os Condóminos e acompanhadas em especial por uma comissão de obras que tinha sido eleita para esse efeito.

1.2.1. Análise dos meios de prova

O que a apelante pretende é que o tribunal considere provado que a administração do condomínio utilizou/afetou € 21.300,00 (correspondentes a 3 levantamentos de € 5.000,00 e um de € 4.000,00 efetuados em 2019 e outro de € 2.300,00 efetuado em 2020) ao pagamento de obras constantes de 4 autos de medição, cuja soma perfaz € 21.393,19.

Pretende fazer prova desta factualidade com base nos depoimentos indicados no recurso.

Ora, basta ler a transcrição dos depoimentos das testemunhas (condóminos) arroladas pelo autor efetuada pela apelante na apelação para se concluir que tais depoimentos nada provam nem deles nada resulta quanto ao destino dado pela administração do condomínio aos € 21.300,00 em numerário que foram levantados – nomeadamente, quanto à sua utilização nos termos e para os efeitos referidos no ponto III. dos factos provados. O que resulta desses depoimentos é – apenas – que foram realizadas obras no prédio do condomínio desde 2016, também tendo sido realizadas obras no ano de 2019, que as obras iam sendo feitas e iam sendo pagas pela administração – sem emissão de fatura pela sociedade construtora nem qualquer outro documento passível de comprovar quais os valores entregues à sociedade construtora ‘por conta’/ para pagamento das obras e em que datas.

Nenhuma dessas testemunhas presenciou a realização de qualquer pagamento pela administração do condomínio à sociedade construtora.

Do depoimento da testemunha **HH**, condómina do condomínio autor que integrava a comissão de moradores que acompanhava as obras, que esclareceu de forma lapidar como se processava tal acompanhamento, resultou cristalino os moldes em que tal acompanhamento era efetuado – e que o mesmo se restringia aos pagamentos por transferência bancária (sendo que nestes casos até era a testemunha que validava os pagamentos – recebia

um SMS e autorizava o pagamento do montante indicado, em conformidade com a fatura que lhe havia sido enviada por funcionários da sociedade ré).

A testemunha esclareceu a total ausência de qualquer controlo relativamente a eventuais pagamentos com dinheiro levantado pela administração do condomínio.

Da audição do depoimento da testemunha **DD** percebe-se claramente que as afirmações transcritas (e realçadas) nas alegações de recurso são a reprodução do que foi comunicado pela administração, quando instada a explicar/justificar o destino dos levantamentos, não correspondendo a qualquer conhecimento factual da testemunha proveitoso para prova da factualidade elencada no ponto III. dos factos provados.

À imprestabilidade dos indicados depoimentos para prova da factualidade em causa acrescem as incongruências entre o alegado e diversa prova documental junta aos autos.

Vejamos:

1. Com o requerimento de apresentação de contas na ação (de 22-04-2022), a ré, na – assim apelida [\[4\]](#) – ‘conta corrente’ apresentada, identificou da seguinte forma os 5 levantamentos em numerário aí relacionados:
LEVANTAMENTO DE NUMERÁRIO/pagamento de obras/orçamento

2. Tais levantamentos foram efetuados nas seguintes datas e pelos seguintes montantes:

08-01-2019: € 4.000,00

01-10-2019: € 5.000,00

04-11-2019: € 5.000,00

29-11-2019: € 5.000,00

11-02-2020: € 2.300,00

3. O Orçamento n.º ... referido em **1.** é o que se encontra junto com a Ata n.º ... de 11 de novembro de 2016, que tem o valor 104.625,90 €, a que “acresce IVA à taxa legal em vigor”, para cujo pagamento foi aprovada, na referida assembleia extraordinária de novembro de 2016, uma quota extraordinária de € 105.000,00.

4. Com o requerimento de apresentação de contas na ação (de 22-04-2022), e para justificar documentalmente o destino por si alegado dos 5 levantamentos efetuados, a ré juntou os 4 autos de medição, nos quais aparece identificado que os mesmos respeitam ao Orçamento n.º ...:

Auto de Medição de Dezembro de 2018 - € 4.418,41 (sem IVA).

Auto de Medição de Março de 2019 - € 5.830,40 (sem IVA).

Auto de Medição de Maio de 2019 - € 5.522,18 (sem IVA).

Auto de Medição de Agosto de 2019 - € 5.622,20 (sem IVA).

A soma destes autos de medição perfaz € 21.393,19.

5. Resulta da Ata n.º ... de 26 de fevereiro de 2020 (junta pelo autor com a petição inicial) - ata da reunião de assembleia de condóminos em que foi apresentada pela sociedade ré (na pessoa da testemunha FF) o relatório de contas do exercício de 2019 (até dezembro de 2019) - o seguinte:

«Em relação ao balanço das obras, foi explicado que falta terminar a entrada ... e ... no entanto, o valor do contrato inicial já foi pago à B..., faltando apenas uns acertos e o iva da fatura.

Contudo, foram realizados trabalhos extras do conhecimentos de todos os condóminos, como as obras dos terraços, a reparação e pintura dos tubos de ventilação na cobertura, a alteração do saneamento na entrada ... e os trabalhos suplementares de alteração de potencia, perfazendo um valor total de 19 997,05€, a este valor acresce iva à taxa em vigor.»

1.º Incongruência

Do acima exposto resulta que a ré, na - assim denominada - 'conta-corrente' apresentada, indicou que os levantamentos se destinaram ao pagamento das obras do orçamento de 2016 (Orçamento n.º ...) mas, para provar a afetação desses levantamentos ao pagamento dessas obras previstas naquele Orçamento n.º ... - que foi o que alegou e é o que é indicado na 'conta-corrente' - a (única) prova documental que junta são autos de medição de obras respeitantes a um outro orçamento: orçamento n.º ...

2.º Incongruência

Não há qualquer correspondência entre as datas e valores dos levantamentos de numerário efetuados e os valores e datas dos autos de medição.

Se desta segunda incongruência resulta não existir sequer um mínimo indício probatório de que os levantamentos efetuados se destinaram à liquidação/pagamento dos valores indicados nos autos de medição, já a primeira incongruência tem um valor probatório de *sentido contrário* ao pretendido pelo apelante.

Assim, da prova produzida, numa sua análise crítica e conjugado, não resulta a confirmação da factualidade incluída no ponto III dos factos não provados.

1.2.2. Critério de julgamento das contas na ação de prestação de contas

Estamos aqui perante uma ação de prestação de contas, mais propriamente, na segunda fase da ação de prestação de contas, destinada ao julgamento das contas apresentadas pelo réu – na sequência de notificação prevista no n.º 5 do art. 942.º do Cód. Proc. Civil –, pelo que se aplica o regime previsto nos arts. 944.º e 945.º do Cód. Proc. Civil.

Dispõe o n.º 3 do art. 944.º do Cód. Proc. Civil que “*As contas são apresentadas em duplicado e instruídas com os documentos justificativos*”.

Daqui se retira recair sobre o réu – parte obrigada à apresentação das contas, nos termos da decisão proferida na primeira fase da ação, destinada à apreciação da existência da obrigação de prestação de contas (art. 942.º, n.ºs 3 a 5, do Cód. Proc. Civil) – o ónus da prova da exatidão das verbas das receitas e das despesas.

No entanto, na ação de prestação de contas, independentemente da existência de impugnação/contestação pelo autor das contas apresentadas pelo réu (contestação essa que pode ter os fundamentos previstos no n.º 2 do art. 945.º do Cód. Proc. Civil), cabe *sempre ao juiz julgar as contas de acordo com o critério do prudente arbítrio, após a produção dos meios de prova para tanto necessários* – n.ºs 3, 4 e 5 do art. 945.º, Cód. Proc. Civil.

Dispõe o n.º 5 do art. 945.º do Cód. Proc. Civil que «*O juiz ordena a realização de todas as diligências indispensáveis, decidindo segundo o seu prudente arbítrio e as regras da experiência, podendo considerar justificadas sem documentos as verbas de receita ou de despesa em que não é costume exigí-los.*».

Da conjugação do disposto nos referidos n.º 3 do art. 944.º e n.º 5 do art. 945.º do Cód. Proc. Civil emerge a relevância probatória da apresentação dos documentos justificativos das despesas apresentadas. É a prova documental um meio probatório essencial para a justificação das despesas apresentadas. Com efeito, sendo certo que a «(...) falta de junção de documentos justificativos não constitui fundamento para a rejeição da contas (...)», tal falta de junção pode «(...) conduzir a julgar-se não justificadas as despesas apresentadas por não se verificar a hipótese prevista na parte final do artigo 945.º, n.º 5, ou seja, serão consideradas injustificadas as despesas salvo se se tratar de despesas em que não seja costume exigir documento comprovativo/de quitação.» – cfr. Luís Filipe Pires de Sousa, *Processos Especiais de Divisão de Coisa Comum e de Prestação de Contas*, Almedina, 2017, pág. 154.

Não integram despesas em que não é costume exigir documento comprovativo de quitação (art. 787.º do Cód. Civil) as entregas de valores destinadas à liquidação do preço acordado no âmbito de um contrato de empreitada para realização de obras no prédio do condomínio, por parte de uma sociedade que exerce as funções de administradora do referido condomínio e tendo por destinatário/credor igualmente uma sociedade – a sociedade que se obrigou à realização das obras.

Está claramente afastada qualquer possibilidade de considerar provada a realização das alegadas despesas com base na prova testemunhal produzida, como pretende o apelante, uma vez que o critério de julgamento das contas exige a existência/apresentação de «(...) elementos dotados de um mínimo de consistência. (...) O prudente arbítrio do julgador tem de ser entendido como pressupondo uma apreciação jurisdicional necessariamente “não arbitrária”, efetuada segundo critérios de ponderação e razoabilidade, que oriente os critérios de conveniência e de oportunidade que estão na sua base sempre em função da realização dos fins do processo (a justa composição do litígio com respeito pelos direitos e garantias processuais das partes).» – Pires de Sousa, *Op. cit.*, Almedina, 2017, pág. 149.

Concluímos, deste modo, pela improcedência da impugnação da decisão de facto quanto à passagem para os factos provados da matéria de facto constante do ponto III dos factos não provados.

Análise dos factos e aplicação da lei

1. Mérito do recurso

O que a ação de prestação de contas visa é o apuramento do montante das receitas e das despesas que efetivamente foram cobradas ou efetuadas e do saldo delas resultante, com a eventual condenação no pagamento do saldo apurado [5].

No caso, a pretendida alteração da decisão recorrida quanto ao julgamento das contas, na parte em que o tribunal *a quo* julgou não aprovadas as contas no que concerne aos levantamentos em numerário elencados em III. dos factos não provados, no montante de € 21.300,00, e condenação da ré no pagamento dessa quantia de 21.300,00€, estava integralmente dependente da procedência da impugnação da decisão quanto à matéria de facto incluída no ponto III dos factos não provados.

Atendendo à improcedência de tal impugnação, concluímos, face à falta de apresentação de documentos justificativos das despesas identificadas na ‘conta-corrente’ como “*Levantamento de numerário/pagamento de obras/orçamento ...*”, e sem necessidade de fundamentação acrescida, pela confirmação da decisão recorrida, improcedendo o recurso.

2. Responsabilidade pelas custas

A decisão sobre custas da apelação, quando se mostrem previamente liquidadas as taxas de justiça que sejam devidas, tende a repercutir-se apenas na reclamação de custas de parte (art. 25.º do Regulamento das Custas Processuais).

A responsabilidade pelas custas (da causa e da apelação) cabe à apelante, por ter ficado vencida (art. 527.º do Cód. Proc. Civil).

IV - Dispositivo:

Pelo exposto, acorda-se em negar provimento ao recurso, confirmando-se a decisão apelada.

Custas a cargo da apelante.

Notifique.

Porto, 10/4/2025

(data constante da assinatura eletrónica)

Ana Luísa Loureiro
António Carneiro da Silva
Isoleta de Almeida Costa
