

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 261/22.4T8PNF.P1**

**Relator:** FRANCISCA DA MOTA VIEIRA

**Sessão:** 08 Maio 2023

**Número:** RP20230508261/22.4T8PNF.P1

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** ANULADA A SENTENÇA

**PETIÇÃO INICIAL**

**CONVITE AO APERFEIÇOAMENTO**

**OMISSÃO**

**NULIDADE**

## Sumário

I - Incumbe ainda ao juiz convidar as partes a suprir as irregularidades dos articulados, designadamente a petição, quando o autor formula pedido genérico, fora do condicionalismo legal- arts 6º nº2 e 590, n.2, al. a)), CPCfixando prazo para a apresentação de articulado reformulado no qual se clarifique quais os contratos e cláusulas que são objecto desse pedido, corrigindo, assim, o articulado inicial.

II - A omissão indevida do convite do aperfeiçoamento, envolvente da violação do princípio da cooperação e do dever de gestão processual, integra a nulidade a que se refere o artigo 195º/1, do CPCivil, suscetível de afetar a sentença final, nos termos do nº 2 daquele artigo.

III - A significar que no caso dos autos, se impõe, antes de tudo o mais, proferir despacho convite à clarificação-concretização dos contratos e cláusulas a que alude a alínea a al. a) dos pedidos da petição inicial, sendo que, a formulação genérica do pedido formulado na alínea a) determinou a improcedência da ação também nesta parte.

## Texto Integral

Processo: 261/22.4T8PNF.P1

Tribunal Judicial da Comarca do Porto Este-Juízo Local Cível de Penafiel

Relator: Francisca da Mota Vieira

1º Adjunto. Paulo Dias da Silva

2º Adjunto. Ana Vieira

## **ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO**

### **I. RELATÓRIO**

1 “CONDOMÍNIO ...”, entidade equiparada a Pessoa colectiva sob o nº ...43, devida e legalmente representado pelo seu administrador em exercício, AA, NIF ...79..., na qualidade de sócio-gerente da empresa “A..., Unipessoal, Ldª”, NIPC ...45, com sede na Praça ..., ... .. intentou no dia 26.01.2022 a presente ação declarativa de condenação sob a forma de processo comum contra os seguintes réus:

1. BB, NIF ...35..., residente na Rua ..., ... .., Penafiel;
2. “B..., Ldª.”, NIPC ...66, com sede na Rua ..., ... .., Penafiel;
3. “C..., Ldª.”, NIPC ...76, com sede na Rua ..., ... .., Penafiel;
4. “D..., Ldª.”, NIPC ...97, com domicílio na Rua ..., ... .., Penafiel, pedindo a condenação dos mesmos a:

*a) Serem declaradas nulas, por violadoras dos princípios que devem estar na base da celebração dos contratos, e ainda por serem abusivas e desproporcionadas, as cláusulas constantes dos contratos juntos como Docs. 9 a 12.*

*b) Em consequência, ser declarado que os contratos celebrados entre os Réus não têm qualquer eficácia relativamente ao condomínio;*

*c) Ser reconhecido que o 1º Réu agiu em abuso e irregular representação, não tendo exercido as suas funções com isenção, zelo e diligência, muito menos no interesse do seu representado, o condomínio, tal como lhe competia.*

*d) Ser declarado que os contratos juntos como Docs. 9 a 12 são feridos do vício da anulabilidade, em virtude de consubstanciarem negócios consigo mesmo, com presença de conflito de interesses, cfr. disposto no artigo 261º CC, com todas as consequências legais.*

*e) Em consequência, serem os Réus condenados, solidariamente, a restituir ao Autor os montantes indevidamente pagos.*

*f) Ser o 1º Réu, por si e em representação da 2ª Réu, condenado a devolver ao Autor toda a documentação relativa ao condomínio e que, indevidamente, insiste em reter na sua posse.*

*g) Ser o 1º Réu condenado a pagar ao Autor uma indemnização, por violação do dever de boa-fé contratual e por todos os prejuízos causados ao Autor, a arbitrar por V. Ex.a, mas em valor nunca inferior a € 5.500,00.*

*h) Subsidiariamente, no caso de ser reconhecida validade aos contratos em discussão, requer que sejam declarados resolvidos, por justa causa, todos os contratos celebrados com qualquer dos Réus, desde a data de eleição da actual administração, ou seja, 07.06.2019.*

*i) Mais requer que seja extraída certidão da propositura da presente acção, destinada a ser comunicada ao Processo ..., que corre termos neste Juízo.*

2. Para o efeito alegou, em síntese, que o autor representado pelo administrador em exercício e eleito em assembleia de condóminos realizada em 07.06.2019, conforme acta nº. 34 para além de ter exonerado o anterior administrador do condomínio que, em simultâneo, e entre outras funções era sócio-gerente das demais sociedades 2ª., 3ª. e 4ª Rês com quem o autor celebrou vários contratos de prestação de serviços, nomeadamente, com a 2ª. de administração do condomínio; com a 3ª. de limpeza e apoio/manutenção aos edifícios, incluindo jardinagem e ainda de contabilidade, auditoria, consultadoria fiscal, mediação de seguros e de promoção bancária como resulta das certidões comerciais permanentes anexas. E, todas as referidas sociedades integram o Grupo 100% igualmente gerido pelo 1º. Réu.

O primeiro réu, por si ou em representação da 2ª. ré, exerceu as funções de administrador do condomínio autor pelo menos desde 2013 até à eleição da actual administração, a 07.03.2019. Inclusivamente, foi reeleito para o triénio de 2014 a 2017, na assembleia de condóminos representada pelo primeiro e realizada em 31.03.2014, mais tendo sido aprovado a concessão de poderes à administração para assinar contratos de prestação de serviços de limpeza, de jardinagem e serviços de todo o tipo de apoio ao edifício, todavia essa acta nº. 26 não se mostra assinada pelos condóminos presentes na assembleia, mas resultando da mesma que as cláusulas dos contratos não foram sequer discutidas, aprovadas e assinadas.

E tendo sido celebrados os contratos de prestação de serviços, o autor entende que os mesmos e seus aditamentos contém cláusulas abusivas e atentatórias dos princípios da boa-fé contratual.

Para além disso tendo em conta as diferentes qualidades em que o 1º. Réu se desdobrou, por um lado, como administrador do condomínio e, por outro, como sócio-gerente das demais sociedades rés que, sendo prestadoras de diversos serviços a celebração de tais contratos e seus aditamentos consubstancia um negócio consigo próprio e, por conseguinte, proibido por Lei. Ocorrendo um manifesto abuso de representação no que aos aditamentos aos contratos sucede, tendo em conta que as cláusulas apostas não foram consentidas, discutidas, explicadas ou sequer objecto de aprovação em assembleia e, também, o valor da indemnização fixada para o caso de resolução contratual ou até mesmo o facto do período de vigência desses contratos não ser coincidente com o do exercício das funções de administrador.

E, por isso, a actual administração quando eleita solicitou toda a documentação que estava na posse do 1º. Réu, incluindo as actas, contratos, aditamentos, etc a fim de se inteirar da situação do condomínio, contudo até à presente data o 1º. Réu, não a entregou, retendo-a na sua posse.

A nova administração com fundamento na quebra de confiança nos réus por parte dos condóminos que recendo a entrada no edifício das equipas das sociedades rés diligenciou no sentido dos trabalhadores acessem ao interior do prédio. No entanto, as rés a coberto dos supracitados contratos de prestação de serviços continuaram a realizar os seus serviços de manutenção de jardins e de limpeza, emitindo mensalmente as correspondentes facturas não obstante as cartas, remetidas pelo correio incluindo correio electrónico e a devolução das mesmas.

Inclusivamente, perante o não pagamento de alguns desses serviços o condomínio foi inclusivamente accionado judicialmente por uma das empresas, tendo sido condenado a pagar os serviços prestados.

Assim sendo, o autor nega que tivesse tido conhecimento do clausulado dos contratos celebrados, nem nunca foi no local próprio, na assembleia devidamente esclarecido quanto ao conteúdo dos mesmos e menos ainda era conhecedor da cláusula indemnizatória em caso de resolução precisamente porque o 1º. réu apesar dos recorrentes pedidos de entrega da documentação,

nunca a disponibilizou ou a fez chegar à esfera jurídica da actual administração.

Mantém que a acta nº. 26 ao não esta assinada pelos condóminos que estiveram presentes na assembleia, sendo ineficaz para vincular as vontades dos condóminos.

Conclui, referindo existir um conflito de interesses resultante da celebração do negócio consigo mesmo e o conseqüente abuso de direito porquanto, no caso concreto, o condomínio na qualidade de representado nunca consentiu no negócio celebrado, tendo em conta as qualidades em que o 1º. Réu teve intervenção nos mesmos, pugnando pela má-fé do 1º. Réu.

3.Citados, os réus contestaram, tendo excepcionado a ilegitimidade do 1º. Réu BB, alegando em síntese que este sempre agiu numa posição funcional de gerente ou de sócio e, como tal, nunca em nome pessoal, devendo, por isso ser considerada parte ilegítima na presente acção.

Invocam ainda a caducidade do direito do autor. Impugnam a demais factualidade nos termos alegados e que aqui se dão por integralmente por reproduzidos.

Por fim, deduziram pedido reconvenicional alegando que como admitido tem prestado os serviços a que se obrigou contratualmente. E, pese embora, não admita qualquer causa de nulidade ou anulabilidade dos contratos as rés sujeitas da aludida relação contratual, no caso de ser conhecida e declarada a nulidade ou anulabilidade de alguns dos referidos contratos seja o autor condenado na restituição a cada uma das rés que venha a ver o contrato declarado nulo ou anulado do valor dos serviços prestados à data em que venha a conhecer-se o aludido vício, por não ser possível a restituição em espécie.

Sendo que o valor dos serviços prestados resulta do valor mensalmente acordado, nos termos e para os efeitos do previsto no artigo 289º. CCivil e nos artigos 266º., nº.1, al. a) e 583º. todos do CPC.

4.O autor deduziu réplica, referindo, quanto à excepção da ilegitimidade que considerando que da procedência da acção pode advir algum prejuízo para o primeiro réu BB necessariamente o mesmo tem interesse em contradizer a acção, sendo, por isso, parte legítima.

Sendo certo que, o 1º. Réu no regular exercício da sua actividade profissional actual quer em nome próprio, quer em representação dos condóminos, quer

ainda em representação das sociedades das quais é sócio-gerente como é verificável quer do contrato quer da folha 11 da acta nº. 26, devendo ser julgada improcedente a excepção da ilegitimidade invocada.

Mais impugna a reconvenção deduzida, referindo que sendo declarados nulos ou anulados os contratos os mesmos serão declarados inexistentes, pelo que nunca estarão aptos a produzir efeitos na esfera jurídica do condomínio e nos demais termos que aqui se dão por reproduzidos.

5. Realizou-se audiência prévia, tendo sido proferido despacho saneador com fixação do objecto do processo e dos temas da prova, o qual não foi objecto de reclamações.

6. Realizou-se audiência de julgamento com observância das legais formalidades, mantendo-se válida e regular a instância e foi proferida sentença que enunciou as questões a decidir nos seguintes termos:

*1. Nulidade das cláusulas contratuais por abusivas;*

*2. Anulabilidade dos contratos de prestação de serviços celebrados entre autor e réus;*

*3. Existência de negócio consigo mesmo; do conflito de interesses e Abuso de Representação;*

*4. Má-Fé do 1º. Réu;*

*5. Ilegitimidade passiva;*

*6. Caducidade do direito do autor de invocar a anulabilidade do contrato;*

*7. Prestação de serviços de limpeza, jardinagem e apoio técnico pela autora ao réu e sua cessação*

E julgou parcialmente procedente, por provada, a acção principal e, em consequência decidiu:

*I - Condenar o 1º. BB e 2º. e 3º Réus "B...", Lda." "C...", Lda." a restituírem ao autor toda a documentação referente à administração do condomínio.*

*II - Absolvo os réus do demais peticionado nestes autos, nomeadamente, nas alíneas a), b), c), d), e), g), h).*

*III - Absolvo o autor da totalidade do pedido reconvencional.*

*Custas do processo principal e do pedido reconvençional na proporção dos respectivos decaimentos (artigo 527º e 528º. do CPC), fixando-se o valor da taxa de justiça em 2,5 Uc.*

7.E na sentença recorrida, após ter sido proferida decisão sobre a matéria de facto, o tribunal a quo, exarou:

*“I). Da validade dos contratos:*

*Com efeito, o autor pretende que seja, por um lado, (a) declaradas nulas, por violadoras dos princípios que devem estar na base da celebração dos contratos, e ainda por serem abusivas e desproporcionadas, as cláusulas constantes nos contratos juntos como documentos nºs. 9 a 12 e, em consequência (b) seja declarado que os contratos celebrados entre os réus não têm qualquer eficácia relativamente ao condomínio; (c) ser reconhecido que o 1º. Réu agiu em abuso e irregular representação, não tendo exercido as suas funções com isenção, zelo e diligência, muito menos no interesse do seu representado, o condomínio, tal como lhe competia; d) ser declarado que os contratos juntos como documentos nº.s 9 a 12 estão feridos do vício de anulabilidade, em virtude de consubstanciarem negócios consigo mesmo, com presença de conflito de interesses, conforme disposto no artigo 261º. do CCivil, com todas as consequências legais; (e) em consequência serem os réus condenados, solidariamente, a restituir ao autor os montantes indevidamente pagos; (f) ser o 1º. Réu por si e em representação da 2ª. ré, condenado a devolver ao Autor toda a documentação relativa ao condomínio e que, indevidamente, insiste em reter na sua posse; (g) ser o 1º. Réu condenado a pagar ao autor uma indemnização, por violação do dever de boa-fé contratual e por todos os prejuízos causados ao autor, a arbitrar pelo Tribunal, mas em valor nunca inferior a € 5.500,00; h) subsidiariamente, no caso de ser reconhecida a validade aos contratos em discussão, requer que sejam todos os contratos celebrados com todas os réus declarados resolvidos, por justa causa, desde a data de eleição da actual administração, 07.06.2019; e extracção de certidão da presente sentença para o processo que corre termos com o nº. 16.813/20.4YIPRT.*

*Dada a abrangência e amplitude dos pedidos formulados, o tribunal a quo, começou pela análise dos pedidos formulados nas alíneas: b)., c)., d)., e)., f)., g). da petição inicial, a saber:*

*“b) Em consequência, ser declarado que os contratos celebrados entre os Réus não têm qualquer eficácia relativamente ao condomínio;*

*c) Ser reconhecido que o 1º Réu agiu em abuso e irregular representação, não tendo exercido as suas funções com isenção, zelo e diligência, muito menos no interesse do seu representado, o condomínio, tal como lhe competia.*

*d) Ser declarado que os contratos juntos como Docs. 9 a 12 são feridos do vício da anulabilidade, em virtude de consubstanciarem negócios consigo mesmo, com presença de conflito de interesses, cfr. disposto no artigo 261º CC, com todas as consequências legais.*

*e) Em consequência, serem os Réus condenados, solidariamente, a restituir ao Autor os montantes indevidamente pagos.*

*f) Ser o 1º Réu, por si e em representação da 2ª Réu, condenado a devolver ao Autor toda a documentação relativa ao condomínio e que, indevidamente, insiste em reter na sua posse.*

*g) Ser o 1º Réu condenado a pagar ao Autor uma indemnização, por violação do dever de boa-fé contratual e por todos os prejuízos causados ao Autor, a arbitrar por V. Ex.a, mas em valor nunca inferior a € 5.500,00.2*

*E, em concreto, foram apreciados os fundamentos para a invocada a anulabilidade decorrente dos contratos terem sido celebrados por BB, ora como gerente da “B..., Lda.”, sociedade administradora do condomínio réu; ora como gerente da autora “C..., Lda.” e ainda como gerente da D... Unipessoal, Lda.”.*

*A final, o tribunal concluiu que o autor não requereu a anulabilidade de nenhum dos contratos de prestação de serviços dentro do ano subsequente à cessação do vício, pois que, quando a acção foi intentada, em 26 de Janeiro de 2022, já havia decorrido mais de um ano sobre a data em que a nova administração havia sido eleita e também teve conhecimento dos contratos, sem prejuízo das suspensões verificadas e decorrentes da crise pandémica.*

*Por conseguinte, foi decidido que estava verificada a caducidade do direito de o autor invocar a anulabilidade, considerando sanados eventuais vícios relacionados com a anulabilidade alegada, im procedendo, por consequência, os pedidos formulados nas alíneas c)., d)., e).*

Quanto ao pedido subsidiário formulado sob a alínea h)., consubstanciado na pretensão de resolução por justa causa dos contratos desde a data de eleição da actual administração., o tribunal a quo, após referência aos concretos contratos de prestação de serviços celebrados entre o autor e cada uma das sociedades demandadas.Do contrato de serviços de limpeza;Do contrato de jardinagem; Do contrato de apoio técnico; Do contrato de contabilidade e de fornecimento de consumíveis de escritório:

decidiu:

Quanto ao contrato de limpeza concluiu que os condóminos usufruíram destes serviços durante período temporal não devidamente especificado, justificando assim a emissão e o envio das facturas.

Quanto ao contrato de jardinagem, após ter feito referência às cláusulas 7º e 8º desse contrato, decidiu que dos factos provados não resulta que o réu tenha denunciado ou resolvido o contrato, concluindo pela inaplicabilidade das cláusulas em apreço, improcedendo os pedidos baseados nas mesmas.

Finalmente, quanto ao pedido formulado na alínea a). “ Serem declaradas nulas, por violadoras dos princípios que devem estar na base da celebração dos contratos, e ainda por serem abusivas e desproporcionadas, as cláusulas constantes dos contratos juntos como Docs. 9 a 12.”

o tribunal a quo escreveu:

“ dada a formulação do mesmo ao abrigo do princípio da liberdade contratual, boa-fé e pontualidade concluímos que inexistem suficientes factos provados que nos permitam concluir no sentido do pedido formulado, ou seja, da nulidade das cláusulas constantes dos contratos celebrados.

Porquanto não foram verificadas concretas restrições de discernimento ou de liberdade, a respeito da celebração, ou, sequer divergências entre a vontade real e a vontade declarada.

Objectivamente, as partes quiseram celebrar os contratos de prestação de serviços e pese embora a questão do desajustamento temporal das renovações resultantes dos aditamentos com a exoneração para poderem ser apreciados e decididos impunham que o autor tivesse de forma especificada e concreta identificado qual ou quais as concretas cláusulas contratuais que assumem um cariz abusivo e desproporcionado e não o tendo feito considerada a

formulação genérica do pedido, temos que concluir pela improcedência deste pedido.”

### **8. Inconformado, o autor interpôs recurso e concluiu:**

1 - Vem o presente recurso da decisão proferida por discordar o ora Recorrente da matéria de facto dada como provada, a qual analisada por confronto entre a prova documental e a prova testemunhal impunha, necessariamente, decisão diversa.

2 - Por outro lado, e quanto à matéria de Direito, entende o ora Recorrente que se verifica uma errada interpretação e aplicação dos preceitos normativos à situação concreta.

3 - Com a devida vénia e respeito por opinião contrária, analisada a prova produzida, o Recorrente não tem dúvidas de que, quer a prova documental quer a testemunhal impunham decisão diversa da que agora se recorre.

4 - Aliás, analisando até a própria fundamentação da sentença, é possível concluir que a mesma contraria, em determinados aspetos, a solução dada quanto à fixação da matéria de facto dada como provada e não provada.

5 - O primeiro pedido formulado pelo A. na presente acção foi o de que fossem declaradas nulas cláusulas contratuais, apostas nos contratos cuja ineficácia em relação ao A. se invocou, em virtude de os condóminos não terem prestado o necessário consentimento à celebração de tais contratos.

6 - Do facto 16 ao facto 32 dos factos dados como provados, a Sentença de que se recorre fez uma transcrição das cláusulas apostas em todos os contratos de prestação de serviços, as quais estabelecem condições desproporcionadas e desvantajosas para o consumidor, neste caso para o A. e, como tal, são nulas, nulidade que expressamente se invoca e que, muito respeitosamente, requer que seja decretada por V. Ex.as, Venerandos Desembargadores.

7 - O Tribunal a quo, ao não se pronunciar sobre a nulidade das cláusulas abusivas, violou os direitos fundamentais do consumidor e o disposto no artigo 615º, nº 1, d).

8 - O pedido de nulidade das cláusulas abusivas de um contrato, mesmo que sem especificar quais as cláusulas abusivas, sobrepõe-se ao pedido de anulabilidade do contrato. O que sucede por estarmos perante uma questão de ordem pública e que pode - e deve - ser declarada independentemente do prazo de caducidade da anulabilidade.

9 - Ora, se o contrato for todo ele abusivo e contiver cláusulas que sejam abusivas (a ponto de violarem os direitos do consumidor, como no presente caso), o tribunal deve analisar a nulidade dessas cláusulas, independentemente do prazo de 1 ano para invocar a anulabilidade do contrato. Não há necessidade de pedir a anulabilidade do contrato como um todo para que as cláusulas abusivas sejam desconsideradas, pois as cláusulas abusivas são nulas.

10 - A Meritíssima Juiz a quo não se pronunciou sobre as cláusulas abusivas, limitando-se a transcrevê-las, omissão que o A. reputa como essencial, entendendo que o Tribunal a quo deveria ter-se pronunciado adequadamente sobre a nulidade das cláusulas abusivas, independentemente do prazo de caducidade, dado que as cláusulas abusivas que contrariam o interesse do consumidor são de ordem pública e a ausência dessa apreciação configura uma omissão de pronúncia sobre matéria relevante, que se requer seja corrigida por este Tribunal da Relação.

11 - O princípio da boa-fé (presente no artigo 762.º do Código Civil) impõe que as partes de um contrato devem agir de forma honesta e imparcial. Se um representante atuar em benefício próprio ou de forma a prejudicar uma das partes, especialmente se representar ambas as partes contratantes, isso pode violar o princípio da boa-fé, como nos parece ser o caso, bem como o princípio do equilíbrio nas prestações contratuais (idem).

12 - A cláusula que exige que a justa causa seja confirmada por tribunal deve ser considerada abusiva na medida em que é passível de criar um desequilíbrio significativo entre as partes, especialmente se isso tornar difícil para a parte mais vulnerável exercer seus direitos e resolver o contrato de forma eficiente. Isso pode ser interpretado como uma violação dos princípios de boa-fé e equilíbrio contratual, atrás referidos.

13 - Da mesma forma, a cláusula que estabelece uma obrigação de indemnizar a outra parte com € 15.000, a título de cláusula penal, em caso de resolução do contrato de limpeza (e dos demais), deve igualmente ser considerada abusiva, especialmente devido ao valor elevado da indemnização quando comparado com o valor da avaliação mensal do contrato (€ 492,00).

14 -Adicionalmente, a análise da existência de negócio consigo mesmo e da má-fé na formação dos contratos é crucial para a salvaguarda dos interesses do condomínio. Tais fundamentos, que visam a manutenção da ordem pública,

não podem ser desconsiderados em virtude da caducidade do pedido de anulabilidade.

15 - A decisão da Meritíssima Juiz a quo, afirmando que o condomínio deveria cumprir os contratos, sem considerar a má-fé do 1º Réu, apresenta contradições, desde logo porque, ao não considerar provado que todos os condóminos receberam as atas e contratos e se as testemunhas afirmaram desconhecer as cláusulas e os contratos, não pode inferir-se o consentimento para a celebração dos contratos.

16 - A falta de conhecimento das cláusulas contratuais por parte dos condóminos deve ser levada em consideração, na medida em que compromete a validade dos contratos.(...)

23 - Impõe-se aqui fazer uma consideração: a recusa do administrador em aceder ao pedido para convocar uma assembleia extraordinária, quando solicitada por um número significativo de condóminos, configura objetivamente uma violação dos deveres do administrador, uma violação da boa-fé na gestão do condomínio.

28 - Portanto, os depoimentos das testemunhas, conjugados com o teor da Acta nº 34 e demais prova documental, impunham diferente interpretação dos factos por parte do Tribunal a quo, que o A. considera ter efectuado uma errada apreciação da prova apresentada, ter feito uma inadequada subsunção dos factos ao direito e uma incorreta interpretação das normas aplicáveis ao caso.

29 - A conclusão de que a rotura da água foi o único motivo de descontentamento ignora a complexidade da situação e os múltiplos fatores que afetam a relação entre os condóminos e a administração. Essa simplificação é prejudicial e não reflete a realidade dos fatos.

30 - Aliás, analisando até a própria fundamentação da sentença, é possível concluir que a mesma contraria, em determinados aspetos, a solução dada quanto à fixação da matéria de facto dada como provada e não provada.

31 - Dos depoimentos prestados resulta que a exoneração do Senhor BB como administrador do condomínio foi motivada por uma série de insatisfações acumuladas ao longo de sua gestão, que durou cerca de uma década.

Os condóminos expressaram descontentamento em relação à administração, citando problemas como gastos elevados com água, limpeza inadequada, falta de manutenção (elevadores que ficaram parados por longos períodos e

campainhas que não funcionavam) factos que geraram a perda de confiança no 1º R.

32 - Os factos 5 e 6 dados como não provados, por estarem em oposição com os factos dados como provados e em contradição com a fundamentação e com os depoimentos prestados, impunham, pois, decisão diversa da proferida e deveriam ter sido dados como provados.

33. A Meritíssima Juiz a quo decidiu que o direito de invocar a anulabilidade caducou, tendo considerado sanados os vícios alegados, e improcedentes os pedidos formulados nas alíneas a), b) c), d), e), g) e h).

34 - A Meritíssima Juiz a quo também não considerou adequadamente os motivos que levaram à exoneração do 1º Réu, que estão documentados na ata de exoneração. Esses motivos são relevantes para demonstrar a falta de isenção e diligência do administrador.

35 - A caducidade do direito de invocar a anulabilidade não deve ser aplicada de forma automática, especialmente quando existem indícios claros de má-fé e abuso de representação.

36 - A Meritíssima Juiz a quo subverteu o pedido do Autor ao afirmar que o condomínio estava obrigado a cumprir os contratos com base no princípio da boa-fé, sem considerar que as cláusulas abusivas beneficiam apenas as empresas do 1º Réu, em detrimento do condomínio.

37 - A boa-fé deve ser uma via de “mão dupla”, e a administração deve agir no melhor interesse do condomínio, o que não ocorreu na presente situação.

38 - A Sentença sob recurso viola, entre outros normativos, o disposto no artigo 615º, nº 1, al. b), c) e d) do CPC e, ainda, o disposto nos artigos 15.º, 16.º e 19.º, alínea c) do Decreto-Lei n.º 446/85, na medida em que estamos perante contratos contendo cláusulas abusivas desproporcionadas, o que importa a sua nulidade (artigo 286.º do Código Civil), conforme disposto no artigo 12.º do Mencionado diploma.

39 - Viola igualmente o dever de boa-fé na formação, manutenção e conclusão dos contratos, presente em vários normativos no nosso ordenamento jurídico que, com vista à proteção dos princípios que devem nortear as relações jurídicas e a ordem pública, deve ser protegido.

Nestes termos e nos melhores de Direito, que V. Ex.as, Venerandos Desembargadores, doutamente suprirão, requer seja concedido provimento ao

presente recurso e, em consequência, seja revogada a decisão proferida pelo tribunal de 1ª instância e substituída por outra que conclua pela procedência dos pedidos formulados pelo Autor, nomeadamente reconhecendo a validade de todos os pedidos formulados nas alíneas a), b), c), d), e), g) e h) e, bem assim, que sejam apreciadas as cláusulas abusivas, que requer sejam declaradas nulas, e a má-fé do 1º Réu.

Requer-se, ainda, que sejam devidamente consideradas as provas testemunhais e documentais que demonstram a falta de conhecimento dos condóminos sobre as cláusulas contratuais e a má gestão por parte do 1º Réu.

**9. Os Réus contra-alegaram e, no essencial, suscitaram como questão prévia,** o “trânsito em julgado da sentença proferida em 18-04-2022, no âmbito do processo ... e apenso A, pelo mesmo tribunal “a quo” Tribunal Judicial da Comarca de Porto Este - Juízo Local Cível de Penafiel, aquele instaurado a 02.03.2020, sendo partes o Autor e a aqui Ré C..., LDA, alegando que nesse processo foram apreciadas e decididas questões que estão a ser discutidas nos presentes autos, reproduzindo-se o dispositivo da sentença proferida nesses autos: “Julgo a ação principal parcialmente procedente, por provada e, em consequência, condeno o Réu Condomínio ... a pagar a Autora C..., Lda, a quantia de €5.180,76 (cinco mil, cento e oitenta euros e setenta e seis cêntimos), acrescida de juros de mora vencidos até 2.3.2020, no montante de € 128,06 (cento e vinte e oito euros e seis cêntimos) e nos entretanto vencidos e vincendos até efetivo e integral pagamento, à taxa que em cada momento vigorar e ainda da quantia de €40 (quarenta euros).

Julgo a ação constante do apenso A parcialmente procedente, por provada e, em consequência, condeno o Réu Condomínio ... a pagar a Autora a Autora C..., Lda a quantia de €2.746,16 (dois mil, setecentos e quarenta e seis euros e dezasseis cêntimos), acrescida de juros de mora vencidos até 14.10.2020, no montante de € 120,62 (cento e vinte euros e sessenta e dois cêntimos) e nos entretanto vencidos e vincendos até efetivo e integral pagamento, à taxa que em cada momento vigorar e ainda da quantia de €40 (quarenta euros).”

10. Colhidos os vistos legais, cumpre apreciar e decidir:

**II. As questões colocadas no recurso e nas contra-alegações são as seguintes:**

Das Nulidades da Sentença.

Da Impugnação da decisão de Facto

Do Mérito da Sentença.

### **III. FUNDAMENTAÇÃO:**

#### **3.1. Na primeira instância foram julgados provados e não provados os seguintes Factos:**

Factos admitidos, por confissão:

A). O Condomínio ...”, entidade equiparada a Pessoa colectiva sob o nº ...43 está, desde 07.06.2019, legalmente representado pelo administrador em exercício, eleito em assembleia de condóminos realizada em 07.06.2019 pela empresa “E..., Unipessoal, Lda.”, NIPC ...45, na pessoa do seu sócio-gerente AA.

B). O 1º. réu, BB, que também usa o nome profissional de BB, é solicitador inscrito na OSAE, portador da Cédula Profissional nº ...15, e exerce as funções de empresário em nome individual, com o NIF ...35..., entre outras funções, a de administrador de condomínios, sendo ainda sócio-gerente de várias sociedades, incluindo a 2ª, 3ª e 4ª rés.

C). A 2ª. ré, a empresa “B..., Lda.”, é uma sociedade comercial que se dedica com fins lucrativos à actividade de administração de condomínios e que se representa, perante o condomínio, pelo seu sócio-gerente BB.

D). A 3ª ré, “C..., Lda.”, sociedade comercial que se dedica com fins lucrativos a prestar serviços de limpeza e todo o tipo de serviços de apoio aos edifícios e condomínios, tem igualmente como sócio-gerente BB.

E). A 4ª ré, “D..., Lda.”, é uma sociedade unipessoal que exerce actividades de contabilidade, auditoria e consultoria fiscal, mediação de seguros e promoção bancária, sendo detida, na totalidade, por BB.

F). As 2ª, 3ª e 4ª rés, por sua vez, integram o “Grupo 100%”, o qual é igualmente gerido pelo 1º réu BB.

G). Foi o 1º. réu quem, por si ou em representação da 2ª ré, a “B... Lda”, sociedade que se dedica à administração de condomínios, desde 2013 até 19.03.2019, exerceu as funções de administrador do condomínio autor.

H). Na assembleia de condomínio realizada em 31.03.2014, na qual foi Presidente da Mesa e Secretário o 1º. réu, a 2ª ré, a empresa de administração de condomínios “B...” representada, no mesmo acto, pelo

mesmo 1.º réu, foi reeleita Administradora de Condomínio para o Triénio de 2014-2017.

I). Na acta nº. 26, da assembleia de condomínio, de 31.03.2014 consta: “foi aprovada por maioria a concessão de poderes à administração para assinar contratos de prestação de serviços com a empresa C..., Lda. NIPC ...76, para os serviços de limpeza, serviços de jardinagem e serviços de todo o tipo de apoio ao edifício (manutenção de lâmpadas, limpeza de caleiras, manutenção de portas e portões, etc.)” e ainda “Aliás, contratos dos quais já foram remetidas cópias para os condóminos, bem como, os poderes para a sua aceitação e assinatura foram concedidos em assembleias de condóminos à administração, cujas cláusulas depois de devidamente analisadas e discutidas foram aceites na íntegra”.

Da contestação

J). Após ser eleita, a actual administração do condomínio identificada em A). diligenciou junto do 1.º e 2.º Réus, quer verbalmente quer por escrito pela entrega de toda a documentação respeitante ao condomínio autor e referente ao período de tempo em que exerceu as funções de administradora o que, até à data, não ocorreu, tendo o 1.º Réu admitido ter retido em seu poder todos os documentos, recusando a sua entrega ao actual administrador de condomínio eleito.

Da prova produzida resultou demonstrado que:

(petição inicial):

1). As assinaturas dos condóminos presentes na assembleia de condomínio realizada em 31.03.2014 estão apostas nos anexos designados por balancetes razão-financeira; balancete geral-financeira e orçamento, contendo a acta nº. 26 apenas as rubricas manuscritas em todas as suas páginas e a assinatura a final em tinta diferente todas do 1.º réu.

2). O autor, por intermédio do seu Administrador em exercício, por carta escrita interpelou os Réus, tendo expressamente declarado que quaisquer prestações de serviços em vigor deveriam ser suspensas, dada a perda de confiança dos condóminos no 1.º Réu.

3). A actual administração eleita mudou as fechaduras das entradas do edifício, impedindo as pessoas que trabalhavam para o 1.º Réu - ou para qualquer das suas empresas do Grupo 100% - de ter acesso ao edifício, com fundamento na quebra de confiança por parte dos condóminos nos réus.

- 4). Os Réus continuaram, e continuam, mensalmente, a emitir facturas para pagamento de serviços emergentes do contrato de administração de condomínio e de serviços de jardinagem que ainda prestam e a enviá-las ao Autor que procedeu à devolução das mesmas, sempre solicitando a suspensão dos serviços, ao abrigo dos contratos de prestação de serviços, celebrados em 2014, pelo período de 5 anos, que foram renovados automaticamente em 2019 por iguais períodos.
- 5). Em 13.10.2019, o Autor enviou uma carta registada com A/R aos Réus, declarando que deixariam de considerar toda a correspondência enviada pelas empresas do “Grupo 100%”, em virtude de já existirem processos em tribunal reclamando as mencionadas facturas e outras, decorrentes de contratos.
- 6). O edifício ... possui os espaços de jardim vulgo canteiros no espaço envolvente do edifício, nas laterais às escadas de acesso às galerias assinaladas na planta junta e proveniente da Câmara Municipal de Penafiel (resposta restritiva explicativa ao ponto 26 da petição inicial).
- 7). Apenas o contrato de prestação de serviços de administração do condomínio celebrado em 1 de Abril de 2014 tem apostas as assinaturas e rubricas dos condóminos porque foram os próprios que o celebraram com a 2ª. ré.
- 8). O 1º. Réu, BB como representante de todas as empresas, assinou os contratos em representação legal das empresas contratantes, ainda que com assinatura e rubrica diferentes, por uma e pela mesma pessoa (resposta conjunta explicativa aos pontos 45 e 55 da petição inicial)
- 9). O 1º Réu, BB na sua qualidade de solicitador e, em representação da 3ª Ré, instaurou contra o Autor duas injunções, que foram objecto de apensação que correram os seus termos neste Tribunal e Juízo Local Cível de Penafiel - Processo ... - processo que entretanto foi objecto de sentença e no qual está a ser reclamado o pagamento de facturas decorrentes dos contratos de prestação de serviços de jardinagem.
- 10). A Acta nº 34, de 07.06.2019, da Assembleia geral extraordinária de condóminos do EDIFÍCIO ... referente à exoneração da administração e eleição da nova administração enumera os motivos que conduziram à falta de confiança dos condóminos na administração de condomínio no que ao desempenho das suas funções respeita, levaram o Condomínio a votar pela

exoneração da empresa de Administração B..., representada pelo seu Gerente Dr. BB.

(Contestação)

11). Os condóminos, em assembleia ordinária de 31.03.2014, concederam à 2ª Ré enquanto administradora do “EDIFÍCIO ...”, poderes para assinar contrato de serviços de limpeza, serviços de jardinagem entre outros.

12). Na assembleia que teve lugar no dia 29.03.2016, o representante da administração do condomínio foi questionado por um condómino quanto aos contratos existentes no edifício,

13). As empresas do “Grupo 100%” constam e sempre constaram, dos respectivos relatórios de contas apresentados aos condóminos e encontram-se juntos com as respectivas actas, devidamente rubricados e aceites pelos mesmos.

14). Os serviços foram sempre de forma pontual prestados pelas 2ª, 3ª e 4ª Rés, sendo visíveis, sem que tivessem sido objecto de qualquer reclamação como era o caso dos serviços de limpeza e jardinagem e foram usufruídos pelos condóminos.

15). A actual administração do Autor tem conhecimento da existência dos referidos contratos pelo menos desde de 02.10.2019 após o representante legal da 2ª Ré os ter remetido a todos por email.

Mais resultou provado:

Do contrato de serviços de limpeza:

16). Em representação das 2ª e 3ª Rés, o 1º Réu celebrou entre ambas o contrato de prestação de serviços de limpeza e posterior aditamento, também com início no dia a seguir ao da sua eleição e tendo em aditamento ao contrato original acrescentado a fixação de uma indemnização, no valor de € 15.000,00.

17). De acordo com a cláusula 7ª: “Qualquer das PARTES CONTRAENTES pode denunciar o presente contrato de prestação de serviços com motivos de justa causa, e desde que tais motivos sejam devidamente confirmados por instâncias superiores - Tribunais - e que a denúncia revista a forma escrita e seja efectuada com a antecedência mínima de - 90 (noventa) dias, por meio de

carta registada com aviso de receção, para as moradas constantes do introito deste contrato.”

18). De acordo com a cláusula 8º: “A falta de aviso prévio, bem como a não confirmação dos motivos de justa causa por instâncias superiores, estabelecidos na Cláusula anterior obriga a PARTE faltosa ao pagamento, a título de sanção pecuniária compulsória, da contrapartida remuneratória respeitante ao período em falta.”

19). Com data de 30/12/2015, as partes celebraram um aditamento ao acordo, com efeitos a partir de 01/01/2016, através do qual aumentaram o preço da mensalidade para € 492,00 e alteraram a redacção da cláusula 8º, passando a dispor: “8ª., nº 1 - A falta de aviso prévio, bem como a não confirmação dos motivos de justa causa por instâncias superiores, estabelecidos na Cláusula anterior obriga a PARTE faltosa ao pagamento, a título de sanção pecuniária compulsória, da contrapartida remuneratória respeitante ao período em falta, ou seja período não decorrido até termino do presente contrato ou de posteriores renovações.”

20). E aditaram a cláusula 8º, nº 2, com o seguinte teor: “Sem prejuízo da invocação da resolução do presente contrato, a mesma importará sempre, para a parte que a invocar a obrigação de indemnizar a outra parte com o valor de € 15.000.00 (quinze mil euros), a título de cláusula penal”.

Do contrato de jardinagem:

21). No âmbito da sua actividade e em representação do condomínio autor, o 1º Réu BB e, ainda, da 2ª Ré, celebrou com a 3ª Ré, igualmente em representação desta, um contrato de prestação de serviços de jardinagem, com início em 01.04.2014 - no dia imediatamente a seguir ao da reeleição da 2ª Ré como administradora, em 31.03.2014 - para vigorar pelo período de 5 anos, renovável tacitamente por períodos iguais e sucessivos que no nº 2 da cláusula 1ª refere que “a segunda contraente exerce os seus serviços nas partes comuns do condomínio, designadamente nos espaços ajardinados sites na parte frontal, lateral e traseiras do prédio”.

22). De acordo com a cláusula 7º: “Qualquer das PARTES CONTRAENTES pode denunciar o presente contrato de prestação de serviços com motivos de justa causa, e desde que tais motivos sejam devidamente confirmados por instâncias superiores - Tribunais - e que a denúncia revista a forma escrita e seja efetuada com a antecedência mínima de - 90 (noventa) dias, por meio de

carta registada com aviso de receção, para as moradas constantes do introito deste contrato.”

23). De acordo com a cláusula 8º: “A falta de aviso prévio, bem como a não confirmação dos motivos de justa causa por instâncias superiores, estabelecidos na Cláusula anterior obriga a PARTE faltosa ao pagamento, a título de sanção pecuniária compulsória, da contrapartida remuneratória respeitante ao período em falta.”

24). Com data de 30/12/2015, as partes celebraram um aditamento ao acordo, com efeitos a partir de 01/01/2016, através do qual aumentaram o preço da mensalidade para € 125,00, sendo este valor atualizado anualmente com um acréscimo de 6%, e alteraram a redação da cláusula 8º, passando a dispor: “8ª., nº 1 - A falta de aviso prévio, bem como a não confirmação dos motivos de justa causa por instâncias superiores, estabelecidos na Cláusula anterior obriga a PARTE faltosa ao pagamento, a título de sanção pecuniária compulsória, da contrapartida remuneratória respeitante ao período em falta, ou seja período não decorrido até termino do presente contrato ou de posteriores renovações.” E aditaram a cláusula 8º, nº 2, com o seguinte teor: “Sem prejuízo da invocação da resolução do presente contrato, a mesma importará sempre, para a parte que a invocar a obrigação de indemnizar a outra parte com o valor de € 10.000.00 (dez mil euros), a título de cláusula penal”.

Do contrato de apoio técnico:

25). Em representação das 2ª e 3ª Rés, o 1º Réu BB celebrou entre ambas as empresas o contrato de prestação de serviços de Apoio Técnico Condomínio, também com início em 01.04.2014, pelo período de 5 anos.

26). De acordo com a cláusula 8º: “Qualquer das PARTES CONTRAENTES pode denunciar o presente contrato de prestação de serviços com motivos de justa causa, e desde que tais motivos sejam devidamente confirmados por instâncias superiores - Tribunais - e que a denúncia revista a forma escrita e seja efectuada com a antecedência mínima de -180 (cento e oitenta) dias, por meio de carta registada com aviso de receção, para as moradas constantes do introito deste contrato.”

27). De acordo com a cláusula 9º: “A falta de aviso prévio estabelecido na Cláusula anterior obriga a PARTE faltosa ao pagamento, a título de sanção pecuniária compulsória, da contrapartida remuneratória respeitante ao período de vigência do contrato ainda não decorrido. Pelo que para o efeito se

considera aqui o valor mensal mínimo constante da Clausula 2.º no seu ponto 2, ou seja, 185,00€ mês.”

28). De acordo com a clausula 10º: “Sem prejuízo, da invocação da resolução do presente contrato, a mesma importará para a parte que a invocar a obrigação de indemnizar a outra parte com o valor de € 11 100,00 (dezasseis mil oitocentos euros) a título de cláusula penal.”

Do contrato de contabilidade e de fornecimento de consumíveis de escritório:

29). Em representação das 2ª e 4ª Rés, o 1º réu BB celebrou entre ambas o contrato de prestação de serviços de Contabilidade e de fornecimento de consumíveis de escritório, por 5 anos, igualmente com início em 01.04.2014.

30). De acordo com a cláusula 7º: “Qualquer das PARTES CONTRAENTES pode resolver o presente contrato de prestação de serviços, desde que a resolução revista a forma escrita e seja efectuada com a antecedência mínima de - 90 (noventa) dias, por meio de carta registada com aviso de receção, para as moradas constantes do introito deste contrato.”

31). De acordo com a cláusula 8º: “A falta de aviso prévio estabelecido na Cláusula anterior obriga a PARTE faltosa ao pagamento, a título de sanção pecuniária compulsória, da contrapartida remuneratória respeitante ao período de vigência do contrato ainda não decorrido.”

32). Fixando na cláusula 9º.: “Sem prejuízo da invocação da resolução do presente contrato, a mesma importará para a parte que a evocar a obrigação de indemnizar a outra parte com o seguinte valor a título de cláusula penal:

1.4.797,00 € (quatro mil setecentos e noventa e sete euros).”

33). O Edifício ... tem graves anomalias estruturais e, por isso, o competente serviço do órgão executivo do Município determinou a realização de obras coercivas, estando o processo camarário suspenso a aguardar a prolação de decisão nos presentes autos.

34). O motivo do descontentamento dos condóminos com a administração da 2ª. ré, na pessoa do administrador 1º. réu ficou-se a dever à inércia desta na reparação da fuga de água decorrente da rotura de um cano e ao inerente valor de consumo de água que os primeiros tiveram que pagar à empresa F...

35). O 1º. réu BB admitiu ter-se negado a convocar a assembleia extraordinária para exoneração da sua administração.

36). As portas do edifício eram abertas às equipas de limpeza da 2ª. ré pelos próprios condóminos.

\*\*\*

Factos não provados:

Não se provou que:

1. Todas as actas e seus documentos foram remetidas para todos os condóminos, por carta registada remetida pela administração da altura do aqui réu, "B..., Lda."
2. Todos receberam sempre as actas e seus documentos.
3. Os contratos em causa foram remetidos para todos os condóminos na altura da sua celebração.
4. Os condóminos tivessem tido receio que as equipas dos réus entrassem no edifício.
5. O autor (e os seus condóminos) nunca tiveram conhecimento das cláusulas dos contratos e dos aditamentos.
6. Quando o 1º R, na qualidade de Administrador de condomínio e representante da 2ª R., era questionado por algum condómino, escusava-se a prestar os esclarecimentos solicitados, fazendo os condóminos sentirem-se hostilizados por quem deveria representá-los e ajudar na solução dos problemas relativos ao Condomínio, pois que era essa a sua principal função.
7. Na assembleia que teve lugar no dia 29.03.2016, foram de imediato prestados todos os esclarecimentos pelo representante legal da 2ª. Ré.

Consigna-se que o demais alegado nos articulados se mostra irrelevante, de carácter conclusivo ou de direito, pelo que não foi considerado provado ou não provado.

### **3.2. Questão Prévia.**

Conforme demos nota no despacho por nós proferido a 03.03.2025 importa afirmar que por causa do exercício das respectivas funções a relatora tem conhecimento que correu termos sob o nº 997/22.0T8VLG.P1 no Tribunal

Judicial da Comarca do Porto- Juízo Local Cível de Valongo - Juiz 1 e foi decidida acção que foi instaurada no dia 25.03.2022 pela ré sociedade B..., LDA., com sede na Rua ..., ..., Penafiel, contra o ora Autor, CONDOMÍNIO ..., sito na Rua ... e Rua ..., ..., representado pela respetiva Administração, pedindo que,

*a) [se declare] ilícita a rescisão do contrato efetuada pelo Réu, por falta de fundamento para a mesma, assim como extemporânea a denúncia operada;*

*b) [se condene] o Réu a pagar à Autora a quantia global de 2.032,24€ (dois mil e trinta e dois euros e vinte e quatro cêntimos) a título das faturas dos valores mensais de administração, vencidos e não pagos do período de Dezembro/2018 a Maio/2019 inclusive - prestação efetiva dos serviços de administração;*

*c) [se condene] o Réu a pagar à Autora a quantia global de 5.516,02€ (cinco mil quinhentos e dezasseis euros e dois cêntimos) a título da fatura A19/181, referente aos valores mensais de administração do período de Junho/2019 a Dezembro/2020 - dado o não cumprimento do aviso prévio de 90 dias;*

*d) [se condene] o Réu a pagar à Autora a quantia global de 22 000,00€ (vinte e dois mil euros) a título da fatura A19/182, referente à clausula penal compulsória aceite pelas partes - dado o fim do contrato antecipado de forma unilateral pelo Réu;*

*e) [se condene] o Réu a pagar à Autora a quantia global de 5 702,22€ (cinco mil setecentos e dois euros e vinte e dois cêntimos) a título de juros de mora, calculados à taxa legal anual, contados desde a data de vencimento das faturas até ao seu integral pagamento, sendo que nesta data, os vencidos totalizam este montante;*

*f) [se condene] o Réu a pagar à Autora os juros moratórios vincendos, calculados à taxa legal anual, contados da data da citação até efetivo e integral pagamento dos montantes peticionados;*

*g) [se condene] o Réu no pagamento das custas de parte, procuradoria condigna e demais encargos legais.*

Nessa ação o ora autor, contestou, alegando que das atas das assembleias de condóminos do condomínio Réu nada consta sobre o alegado conteúdo do contrato de prestação de serviço de administração do condomínio, não existindo qualquer referência ao valor da prestação do serviço, à renovação automática do contrato, ao aviso prévio para a cessação do contrato, nem à

cláusula penal de 22.000,00 € em caso de resolução do contrato, nunca tendo o Réu tomado conhecimento real do conteúdo de tais cláusulas, as quais, aliás, são extremamente onerosas, penosas e até abusivas para os condóminos.

Alegou também que tal contrato é anulável por se tratar de negócio celebrado consigo mesmo, porque o legal representante da Autora era, em simultâneo, o legal representante da administradora de condomínio Réu.

Alegou ainda que a invocada cláusula penal de 22.000,00 € é usurária, pois o Autor explorou a ligeireza com que os condóminos “olham” para as assembleias para obter um benefício excessivo.

Finalmente, alegou que não podem estar em dívida valores de faturas de remuneração dos serviços atinentes a um período em que cabia à Autora realizar os respetivos pagamentos.

A Autora respondeu às exceções arguidas na contestação.

Realizada a audiência de discussão e julgamento, o Exmo. Juiz a quo proferiu sentença em que julgou parcialmente procedente a ação, decidindo:

*“(...)1. Condenar o Réu CONDOMÍNIO ... a pagar à Autora B..., LDA. o valor global de 2.032,24 € (dois mil e trinta e dois euros e vinte e quatro cêntimos), titulado pelas seguintes faturas:*

*Fatura A18/451 emitida em 30.11.2018, vencida em 30.12.2018, no valor de 290,32 €,*

*Fatura A18/504 emitida em 28.12.2018, vencida em 27.01.2019, no valor de 290,32 €,*

*Fatura A19/24 emitida em 31.01.2019, vencida em 02.03.2019, no valor de 290,32 €,*

*Fatura A19/58 emitida em 28.02.2019, vencida em 30.03.2019, no valor de 290,32 €,*

*Fatura A19/112 emitida em 29.03.2019, vencida em 28.04.2019, no valor de 290,32 €,*

*Fatura A19/147 emitida em 30.04.2019, vencida em 30.05.2019, no valor de 290,32 €,*

*Fatura A19/180 emitida em 30.05.2019, vencida em 29.06.2019, no valor de 290,32 €,*

*acrescido de juros de mora à taxa civil legalmente prevista contados desde o vencimento de cada uma das faturas sobre o valor nelas titulado e até efetivo e integral pagamento.*

*2. Absolver o Réu dos restantes pedidos deduzidos pela Autora;*

*3. Condenar Autora e Réu nas custas e encargos do presente processo na proporção do respetivo decaimento, que se fixa em 93% para a primeira e em 7% para o segundo;*

*4. Condenar a Autora B..., LDA. como litigante de má-fé e, em consequência, no pagamento de uma multa no valor de 4 (quatro) UC, ou seja, 408,00 € (quatrocentos e oito euros) e de indemnização ao Réu CONDOMÍNIO ... que se fixa em 1.000,00 € (mil euros).*

*5. Absolver o Réu do pedido de condenação como litigante de má-fé.”*

Inconformada com tal decisão, dela interpôs recurso de apelação a A., e, por Acórdão da Relação do Porto, relatado pela ora relatora e proferido em 18/04/2024, foi julgado o recurso totalmente improcedente e confirmado a decisão recorrida.

Nesse acórdão da Relação do Porto, porque o réu tinha aceite a existência/celebração de tal contrato com a A., mas negou que o mesmo tivesse o clausulado invocado pela A. (e constante, segundo a A., do doc. n.º 1 junto com a PI), a primeira questão que se colocou foi justamente a de apurar/fixar o clausulado do contrato, questão que o Acórdão recorrido (dando provimento à impugnação da decisão de facto) decidiu, sem censura do R./recorrido, em sentido favorável à A. (divergindo neste ponto o Acórdão recorrido do decidido pela 1.ª Instância).

E no acórdão da relação do Porto, relatado pela ora relatora, decidiu-se factualmente que o doc. n.º 1 junto com a PI foi também subscrito pelo R. Condomínio, subscrição essa em que o R. foi representado pela A., após o que se considerou, que a subscrição pela A. de tal documento (denominado contrato de prestação de serviços de administração de condomínio), na qualidade de administradora do condomínio (a A. já era naquele momento, não se discutia, administradora, “apenas” se discutindo o conteúdo/clausulado de tal “aditamento” ao contrato já existente), “não se insere no âmbito das

funções do administrador de condomínio referidas no art 1436 do CC, carecendo, por isso, a A., enquanto administradora de condomínio, de poderes para se contratar a si própria”.

Porém, prosseguindo no seu raciocínio, considerou-se no Acórdão recorrido que a assembleia de condóminos da R., em data posterior à data da celebração do “aditamento”, o ratificou e “recuperou o negócio jurídico concluído em seu nome, tornando-o doravante plenamente eficaz, tendo a ratificação eficácia retroativa - art 268º/2 do C. Civil” (e nesta linha de raciocínio considerou-se no Acórdão recorrido “prejudicada a apreciação da arguida invalidade de tal aditamento ao contrato com fundamento na alegação de se traduzir um negócio consigo próprio, bem como, a alegação desse contrato traduzir uma situação de representação sem poderes e/ou abuso de representação e, ainda, a alegada anulabilidade desse contrato por alegada usura”).

Assim, ficou estabilizado nos autos o conteúdo/clausulado do contrato que ligava a A. ao Condomínio R., sendo este o ponto de partida das pretensões pecuniárias formuladas.

Entretanto, interposto recurso de revista, o objecto desta ficou circunscrito ao valor de € 5.516,02, respeitantes aos valores mensais de administração de Junho de 2019 a Dezembro de 2020, decorrentes/devidos, segundo a A., da cláusula 8.ª do aditamento ao contrato, e aos 22.000,00 €, decorrentes/devidos, segundo a A., da cláusula 9.ª do aditamento contrato (para além, claro, da condenação da A. como litigante de má-fé).

E assim foi proferido acórdão pelo STJ no dia 19.09.2024, pelo qual, foi negada a revista, relevando afirmar que aí se afirmou que “a indemnização de € 22.000,00 da cláusula 9.ª (cumulável com a indemnização da cláusula 8.ª), se apresenta como patentemente violadora da ordem pública (art. 280.º/2 do C. Civil), sendo por isso nula, nada sendo assim devido à A. com base e a partir de tal cláusula 9.ª.”

.E porque nos presentes autos o autor e as rés fizeram referência à acção que correu termos sob o processo nº ..., no Tribunal Judicial da Comarca do Porto Este -Juízo Local Cível de Penafiel, a relatora após ter sido autorizada a aceder a este processo, verificou que essa acção foi instaurada no dia 02.03.2020, pela co -ré “C..., Ldª.”, NIPC ...76, com sede na Rua ..., ... ..., Penafiel contra o ora autor pedindo que o Réu seja condenada a pagar-lhe a quantia €5.180,76 (cinco mil, cento e oitenta euros e setenta e seis cêntimos), acrescida de juros de mora, na quantia de €128,06 (cento e vinte e oito euros e seis cêntimos) e ainda a quantia de €150 (cento e cinquenta euros) a título de outras quantias.

Alegou, para tanto, e no essencial, que prestou serviços de limpeza à Ré e que esta não procedeu ao respetivo pagamento.

O ora autor, ali réu, contestou arguindo as exceções da ineptidão da petição inicial e erro na forma do processo, e no mais impugnando os factos alegados pela Autora, ainda que de forma motivada.

A essa ação foi apensada uma outra ação especial para cumprimento de obrigações pecuniárias instaurada por C..., Lda, com domicílio na Praceta ...,s contra Condomínio ..., com domicílio na Avenida ..., ..., pedindo que a Ré seja condenada a pagar-lhe a quantia €2.746,16 (dois mil, setecentos e quarenta e seis euros e dezasseis cêntimos), acrescida de juros de mora, na quantia de €120,62

E no dia 18.04.2022, (cerca de três meses depois de ser instaurada a presente ação) após ser realizado o julgamento, foi proferida, sentença cujo dispositivo se reproduz:

*“Julgo a ação principal parcialmente procedente, por provada e, em consequência, condeno o Réu a pagar a Autora a quantia de €5.180,76 (cinco mil, cento e oitenta euros e setenta e seis cêntimos), acrescida de juros de mora vencidos até 2.3.2020, no montante de € 128,06 (cento e vinte e oito euros e seis cêntimos) e nos entretanto vencidos e vincendos até efetivo e integral pagamento, à taxa que em cada momento vigorar e ainda da quantia de €40 (quarenta euros).*

*Julgo a ação constante do apenso A parcialmente procedente, por provada e, em consequência, condeno o Réu a pagar a Autora a quantia de €2.746,16 (dois mil, setecentos e quarenta e seis euros e dezasseis cêntimos), acrescida de juros de mora vencidos até 14.10.2020, no montante de € 120,62 (cento e vinte euros e sessenta e dois cêntimos) e nos entretanto vencidos e vincendos até efetivo e integral pagamento, à taxa que em cada momento vigorar e ainda da quantia de €40 (quarenta euros).*

*Custas na ação principal e apensa pela Autora e Réu, na proporção do respetivo decaimento.”*

**. Posto isto, perante os factos relevantes que resultam da consulta destes autos e dos processos acima identificados, resulta para nós que a questão da validade de cláusulas contratuais inseridas em alguns contratos que são referidos na petição inicial foi discutida e decidida nas ações a que nos referimos por decisões transitadas em julgado e**

**que na ação que correu termos sob 997/22.0T8VLG.P1 no Tribunal Judicial da Comarca do Porto- Juízo Local Cível de Valongo - Juiz 1, supra identificada, foram discutidas e decididas as seguintes questões:**

1. anulabilidade do negócio por configurar um negócio consigo mesmo, nos termos do art 261º CC;
2. falta de aprovação em assembleia de condóminos desse contrato, a revelar, a falta de consentimento do condomínio;
3. a excessiva onerosidade das cláusulas penais e carácter abusivo das mesmas;
4. a natureza usurária da cláusula nona do contrato ao estipular que “ sem prejuízo da invocação de resolução do ...contrato, (acrescentando nós, independentemente do motivo da resolução) a mesma importará para a parte que a invocar a obrigação de indemnizar a outra parte na quantia de € 22 000,00” alegando que a autora explorou a ligeireza como os condóminos olham para as assembleias para obter benefício ilegítimo, sendo que o edifício tem 79 fracções;
5. bem como, a alegação vertida na resposta às exceções feita a 18.05.2002, na qual, a autora alega que o Réu concedeu poderes à autora para a celebração daquele contrato e respectivo aditamento, bem como ratificou o contrato e respectivo aditamento, arguiu a caducidade para a arguição da anulabilidade, implicando a extinção do direito pelo seu não exercício, alegou que o valor da cláusula nona do contrato não é excessivo visando apenas impelir as partes ao cumprimento do contrato

Pelo que, por força da lei, não pode ser reaberta na presente ação discussão sobre as questões discutidas e decididas naquelas acções, independentemente de eventuais deficiências da petição inicial desta acção e independentemente do facto desta ação ter sido instaurada em data anterior àquela que correu termos sob o nº Processo: 997/22.0T8VLG.P1, sendo certo que o que aqui releva é que as outras acções já foram decididas por decisões transitadas em julgado.

E na presente acção instaurada no ano de 2021, concretamente, o autor veio pedir entre o mais,:

- a) Serem declaradas nulas, por violadoras dos princípios que devem estar na base da celebração dos contratos, e ainda por serem abusivas e

desproporcionadas, as cláusulas constantes dos contratos juntos como Docs. 9 a 12.

E deixando prosseguir os autos para julgamento, o tribunal a quo relativamente ao pedido da al. a), entre o mais, escreveu:

“Objectivamente, as partes quiseram celebrar os contratos de prestação de serviços e pese embora a questão do desajustamento temporal das renovações resultantes dos aditamentos com a exoneração para poderem ser apreciados e decididos impunham que o autor tivesse de forma especificada e concreta identificado qual ou quais as concretas cláusulas contratuais que assumem um cariz abusivo e desproporcionado e não o tendo feito considerada a formulação genérica do pedido, temos que concluir pela improcedência deste pedido.”

A significar que os autos prosseguiram para julgamento, sem que o tribunal a quo, convidasse o autor a esclarecer, definir quais os contratos e quais as concretas cláusulas que pretende ver apreciadas nesta ação, sendo certo que, a apreciação das aludidas exceções do caso julgado (art 581º CPC) e a preclusão de alegação de factos (art 573º CPC) só poderá ser feita após dar à parte a oportunidade ao autor-apelante de definir-rectificar-esclarecer os termos da pretensão do pedido vertido na al. a).

E a questão colocada traduz-se em apreciar e definir quais as consequências no caso dos autos da omissão de convite ao aperfeiçoamento da al. a) dos pedidos formulados na petição.

Apreciando e decidindo:

Uma causa identifica-se pelos seus três elementos essenciais: sujeitos – as partes (elemento subjectivo), o pedido, isto é, a pretensão de tutela jurisdicional formulada pelo autor, e a causa de pedir, que consiste nos factos concretos que servem de suporte jurídico à pretensão deduzida (estes últimos, elementos objectivos).

A causa de pedir, na verdade, corresponde ao facto jurídico, simples ou complexo, mas sempre concreto, que serve de fundamento ao efeito jurídico pretendido; é, no fundo, o facto ou conjunto de factos que desencadeiam as consequências jurídicas peticionadas.

Na petição inicial deve o autor indicar a causa de pedir (arts. 552-1-d e 581-4, CPC), isto é, alegar o facto constitutivo da situação jurídica material que quer fazer valer – ou, no caso da ação de simples apreciação da existência dum

facto (art.10-3-a), os elementos que o integram, tratando-se do facto concreto que o autor diz ter constituído o efeito pretendido.

A causa de pedir constitui um dos elementos indispensáveis da petição inicial. Representando o fundamento da pretensão de tutela jurisdicional formulada, a causa de pedir tem de ser invocada na petição, sem o que faltará a base, isto é, o suporte da ação. E acrescenta-se que não basta uma menção genérica da situação factual, é necessário o relato concreto e específico dos factos cuja verificação terá feito nascer o direito invocado pelo autor.

Por isso mesmo, um dos seus principais requisitos é a sua inteligibilidade.

Diz-se ininteligível a causa de pedir quando, de todo, não seja possível perceber quais os factos que a constituem. Ou, dito por outras palavras, quando não seja possível apreender o fundamento fáctico da ação ou de um concreto pedido. E isso, porque a exposição desse fundamento é de tal modo obscura, confusa ou ambígua que não é possível compreender, no todo ou em parte, o seu sentido.

Equivale, assim, à falta absoluta de causa de pedir; ou seja, acarretam, ambas, a ineptidão da petição inicial (artigo 186.º, n.º 2, al. a), do CPC).

Todavia, importa, porém, não confundir a petição inepta com a petição simplesmente deficiente. Claro que a deficiência pode implicar a ineptidão: é o caso de a petição ser omissa quanto ao pedido ou causa de pedir; mas aparte esta espécie, daí para cima são figuras diferentes a ineptidão e a insuficiência da petição. Quando a petição, sendo clara e suficiente quanto ao pedido e à causa de pedir, omite factos ou circunstâncias necessários para o reconhecimento do direito do autor, não pode taxar-se de inepta; o que então sucede é que a acção naufraga”<sup>[1]</sup>

A falta de pedido também determina a ineptidão da petição inicial (artigo 186.º, n.º 2, al. a), do CPC). Mas já não a determina o pedido deficiente. Ou mesmo um pedido genérico formulado fora do condicionalismo legal (artigos 556.º, do CPC). Quando assim é, “tratando-se de um vício suscetível de sanção, o efeito de absolvição da instância (art. 278, n.º 1, al. e)) deve ficar reservado para os casos em que o autor não proceda à reformulação do pedido, na sequência de convite para tal (arts. 6, n.º 2, e 590, n.2, al. a))”<sup>[2]</sup>

Ora, no caso, como acaba por reconhecer a sentença recorrida, o Autor limitou-se a formular pedido genérico na alínea a).

E o Autor não concretizou os contratos e as cláusulas que a que se refere o pedido formulado na al. a) .

Mas devia fazê-lo.

Trata-se, pois, de um articulado deficiente, por ser insuficiente ou impreciso na concretização das cláusulas a que se refere o pedido formulado na al. a).

Ora, como é sabido., incumbe ainda ao juiz convidar as partes a suprir as irregularidades dos articulados, designadamente a petição, quando o autor formula pedido genérico, fora do condicionalismo legal- arts 6º nº2 e 590, n.2, al. a)), CPCfixando prazo para a apresentação de articulado reformulado no qual se clarifique quais os contratos e cláusulas que são objecto desse pedido, corrigindo, assim, o articulado inicial.

E, não tendo feito esse convite, quando o deveria ter feito, uma vez que estávamos perante um articulado deficiente, qual será, pois, a consequência decorrente da omissão desse despacho de aperfeiçoamento e, nomeadamente, no caso, em que a decisão proferida refletiu o vício cuja correção não foi ordenada?

A omissão indevida do convite do aperfeiçoamento, envolvente da violação do princípio da cooperação e do dever de gestão processual, integra a nulidade a que se refere o artigo 195º/1, do CPCivil, suscetível de afetar a sentença final, nos termos do nº 2 daquele artigo.<sup>[3]</sup>

Efectivamente, a nulidade resultante da omissão do despacho de aperfeiçoamento só se verifica se, na apreciação do pedido da parte, for dada relevância à deficiência do articulado, ou seja, se o pedido formulado pela parte for julgado improcedente precisamente com fundamento naquela deficiência.

A propósito, convocando o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 06.02.2024, proferido no âmbito do Processo n.º 1566/22.0T8GMR-A.S15, que, em sumário, decide que:

*“ (...) V - A omissão indevida do convite do aperfeiçoamento, envolvente da violação do princípio da cooperação e do dever de gestão processual, integra a nulidade a que se refere o artigo 195º/1, do CPCivil, suscetível de afetar a sentença final.*

*VI - A omissão do despacho de aperfeiçoamento não origina, em si mesma, uma nulidade processual, mas antes uma nulidade da decisão se (e apenas se) a deficiência do articulado constituir o fundamento utilizado pelo tribunal para julgar improcedente o pedido formulado pela parte”.*

A significar que no caso dos autos, se impõe, antes de tudo o mais, proferir despacho convite à clarificação-concretização dos contratos e cláusulas a que alude a alínea a al. a) dos pedidos da petição inicial, sendo que, a formulação genérica do pedido formulado na alínea a) determinou a improcedência da ação também nesta parte.

.Destarte, considerando que, no caso vertente, o juiz a quo omitiu esse convite de aperfeiçoamento do pedido genérico formulado na alínea a) da petição inicial, concluímos que a omissão desse ato devido é suscetível de influir no exame e decisão do recurso interposto, e isso implica, pois, a nulidade da decisão recorrida nos termos dos nºs 1 e 2 do art. 195º do CPC.

E como referimos, o autor-apelante deverá ser convidado a concretizar com pormenor, indicando os concretos contratos pelas datas e outorgantes e respectivas cláusulas, que são visados com o pedido genérico na alínea a) da petição inicial.

A implicar que mostra-se prejudicado para já, a apreciação e decisão das questões colocadas como questão prévia oficiosamente por este Tribunal relativas ao trânsito em julgado da sentença proferida nos autos que correram termos sob o nº 997/22.0T8VLG.P1 no Tribunal Judicial da Comarca do Porto-Juízo Local Cível de Valongo - Juiz 1 e as questões colocadas pelas recorridas relativas ao trânsito em julgado da sentença proferida nos auto que correram termos sob o processo nº ..., no Tribunal Judicial da Comarca do Porto Este - Juízo Local Cível de Penafiel, designadamente, causa julgado e o efeito preclusivo da invocação factual resultante do princípio da concentração da defesa e o conhecimento das demais questões que consubstanciavam objeto do recurso, incluindo as suscitadas nulidades da sentença recorrida, não havendo, pois, que delas conhecer (art. 608º, nº 2 ex vi do art. 663º, nº 2 in fine), concretamente, as nulidades imputadas à sentença, a impugnação da decisão de facto, a questão de mérito.

**Sempre diremos, assinalando, que feito esse aperfeiçoamento-correcção do pedido formulado na al. a) estará o tribunal a quo habilitado a apreciar e decidir sobre as consequências a retirar para**

**esta ação do trânsito em julgado das sentenças proferidas nos referidos processos:**

.acção que correu termos sob o nº 997/22.0T8VLG.P1 no Tribunal Judicial da Comarca do Porto- Juízo Local Cível de Valongo - Juiz e

. acção que correu termos sob o processo nº ..., no Tribunal Judicial da Comarca do Porto Este -Juízo Local Cível de Penafiel.

Sumário.

.....

.....

.....

**IV. DELIBERAÇÃO:**

Nestes termos, acordam os juízes deste Tribunal da Relação do Porto, em anular a sentença recorrida e determina-se que o tribunal recorrido convide o autor-apelante a aperfeiçoar a petição inicial, identificando/concretizando as cláusulas contratuais com referência aos concretos contratos, a que se pretende referir-se no pedido formulado na al. a) da petição inicial, ficando prejudicada a apreciação e decisão das questões suscitadas por este recurso, por nós atrás identificadas.

Custas do recurso pela parte vencida a final.

Porto, 08.05.2025

Francisca da Mota Vieira

Paulo Dias da Silva

Ana Vieira

---

**[1] Alberto dos Reis, Comentário ao Código de Processo Civil, Vol. 2.º, Coimbra Editora, pág. 372.**

**[2] António Santos Abrantes Geraldés, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa, Código de Processo Civil Anotado, Vol. I, Almedina, pág. 618.**

**[3] ABRANTES GERALDES - PAULO PIMENTA - PIRES DE SOUSA, Código de Processo Civil Anotado, volume 1º, 2ª ed., p. 707.**

**A omissão de despacho de aperfeiçoamento em qualquer das suas variantes, com extração de efeitos diversos daqueles que ocorreriam se caso fosse determinada a correção do vício detetado ou fosse dada à parte a possibilidade de suprir a falha processual, se converte, afinal, numa nulidade da própria decisão que venha a ser proferida -**

**.Apud MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, Blogue do IPPC, “A consequência da omissão do convite ao aperfeiçoamento: um apontamento?”.**

**MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA, Blogue do IPPC, post publicado em 2014-09-04.**

**“ A omissão do dever de convite ao aperfeiçoamento de um articulado deficiente constitui uma nulidade processual (cf. art. 195.º, n.º 1, al. d), CPC); no entanto, esta nulidade processual só se torna patente no momento do proferimento da decisão que considera improcedente o pedido formulado pela parte com fundamento na insuficiência da matéria de facto que não foi corrigida pela parte por não lhe ter sido solicitado o aperfeiçoamento do seu articulado, pelo que aquela decisão de improcedência é nula por excesso de pronúncia (cf. art. 615.º, n.º 1, al. d), CPC). A omissão do despacho de aperfeiçoamento não constitui, em si mesma, um vício processual: o vício que pode decorrer daquela omissão é apenas circunstancial, dado que só ocorre se a deficiência do articulado for utilizada como fundamento da decisão do tribunal “**