

Supremo Tribunal de Justiça Processo nº 20137/23.7T8LSB.L2.S1

Relator: FÁTIMA GOMES

Sessão: 27 Novembro 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

REVELIA ATAS CONDOMÍNIO

OBRIGAÇÃO DE APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS

REPARAÇÕES URGENTES PARTE COMUM

EXCESSO DE PRONÚNCIA CUMULAÇÃO DE PEDIDOS

QUESTÃO NOVA

Sumário

O condomínio está abrangido pela excepção à revelia operante constante da alínea b) do art. 568.º do CPC.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça

I. Relatório

1. AA veio instaurar contra o condomínio do prédio sito na Avenida 1, n.º... a 3^a (representado pela administradoraBB – Gestão de imóveis, Unipessoal, L.da) ACÇÃO DE condenação com processo comum, pedindo, a condenação da Ré a:

- Entregar ao A. as actas das reuniões de condomínio desde o ano de 2013;

- A entregar ao A. o valor de €166.039,42 acrescido de juros legais desde a citação até integral pagamento.

Alega, para tanto, que:

- é proprietário da fracção autónoma designada pela letra "A", a que corresponde ao R/C com cave do imóvel em propriedade horizontal sito na Avenida 1, n.º ...e ..., 1050-... Lisboa;

- Desde que adquiriu a fracção que o prédio a que pertence necessitou de diversas obras e, seja pela urgência destas seja por negligência do réu, o autor viu-se obrigado a substituí-lo na realização das obras para evitar consequências mais gravosas;

- O réu tem adoptado uma postura mista quanto à obrigação de reembolso ao autor pelas obras que este realizou e que eram da responsabilidade do condomínio, pois apenas assume as de menor valor;

- As primeiras obras que o autor realizou por conta do réu e que este não assumiu a responsabilidade pelo seu pagamento, ocorreram no ano de 2007 e tornaram-se necessárias após a construção de um edifício contíguo ao das partes, que fez com que as terras que suportam o imóvel assentassesem;

- Esse assentamento levou a que o prédio desnivelasse em 11 centímetros, o que criou fendas em todo o edifício, torceu e partiu sistemas de electricidade, gás, águas, ventilação e abriu fendas nas colunas de suporte do imóvel que se encontram na cave (propriedade do autor - Fracção "A");

- A seguradora que segurava a construção do imóvel contíguo ao das partes assumiu a responsabilidade de indemnizar os proprietários das fracções do imóvel das partes, bem como indemnizar o condomínio pelos danos causados nas partes comuns;

- A seguradora ressarciu os proprietários (onde se inclui o autor) pelos danos causados às partes próprias das suas fracções, ficando o Condomínio responsável pela reivindicação dos valores por si gastos em obras nas partes comuns, sendo que, caso tivessem sido os condóminos a realizar essas obras, a igualmente requerer à seguradora os valores para, posteriormente, os restituir aos condóminos;

- o autor, proprietário da cave do imóvel onde as colunas de suporte racharam e abriram fendas, foi obrigado (pela urgência da obra) a injectar betão nessas

colunas e nas restantes paredes, tendo, para isso, de refazer os sistemas de água, luz, gás e ventilação, bem como a substituir o chão e os tectos;

- As colunas danificadas que representavam perigo para a estrutura do prédio encontravam-se dentro das paredes, que tiveram, obviamente, de ser refeitas por forma a se aceder à estrutura pilar;

- Nesse acesso às colunas foi destruído parte do chão e do tecto, que tiveram de ser reconstruídos, bem como todos os sistemas acima referidos (electricidade, gás, etc.) que passavam pelas paredes;

- Com a cedência do edifício, a fossa do edifício partiu – mais concretamente a sua manilha – pelo que os detritos não escoavam para a rua, o que levou a que a cave ficasse submersa numa altura de 23 cm, o que acabou por danificar irremediavelmente o mobilizado que lá se encontrava;

- O autor procedeu, então, à reparação da fossa e à sua limpeza;

- Com a cedência do edifício, a porta de entrada da cave, propriedade do autor, empenou, pelo que o autor teve, igualmente, de a substituir, no valor de euros 575,00;

- O réu apenas assumiu o reembolso das despesas tidas com a porta e com a limpeza e reparação da fossa, apesar de todas as intervenções se terem realizado em partes comuns, por conta de partes comuns;

- apesar de o autor ter reclamado todas as despesas;

- o autor despendeu a quantia de euros 148.704,42 na restauração da cave (onde se exclui a porta e a fossa);

- Em relação à fossa, parte do valor despendido pelo autor foi reembolsado pelo réu, e o remanescente, no valor de euros 1.310,00, ficou por saldar (apesar de o réu ter reconhecido a dívida em 2011);

- O pagamento desta dívida ao autor foi reconhecido em Assembleia de Condóminos, comprovado pela ata 23;

- Quanto à porta, esse valor foi novamente reconhecido em Assembleia de Condóminos, apesar de o réu ainda não ter procedido ao pagamento;

- Em 13 de Junho de 2018, por infiltrações decorrentes de fissuras em partes comuns (terraço), a fracção “A” do autor sofreu danos, tendo o autor despendido euros 1.600,00 na restauração de uma parede – obras da

responsabilidade do condomínio;

- apesar de no passado dia 7 de Janeiro de 2022, em Assembleia-Geral de Condóminos, se ter deliberado reembolsar o autor pelas obras acima referidas no total de euros 1.600,00, esse valor nunca lhe foi transferido;

- Nessa mesma Assembleia, e sob o mesmo ponto de trabalhos, foi rejeitado o reembolso ao autor da quantia de euros 8.885,00, que este despendeu na compra de um novo sistema de ar condicionado de dimensões consideráveis e elevada potência, que funcionava como uma central, complementado por um compressor, e climatizava mais de 200m², num restaurante que opera na cave e no rés-do-chão;

- O aparelho era propriedade do autor e ficou destruído na sequência da queda de um bloco de pedra pertencente à parede exterior do prédio aqui em questão, pertencente a uma parte comum;

- Por diversas vezes, o autor requereu ao réu o envio das actas das Assembleias de Condóminos dos anos passados, o que inclusive foi discutido e o réu comprometeu-se a fazê-lo em Assembleia de Condómino, sem que, no entanto, o tenha feito.

2. Citado, o R. não contestou, tendo sido declarados provados os factos alegados pelo A.

3. Em 27/02/2024 foi proferido o seguinte despacho:

«Considerando-se regularmente citada a ré e não tendo a mesma apresentado contestação no prazo legal, ao abrigo do disposto no art.º 567º, nº1 do CPC, declaro confessados os factos articulados pelo A, sem prejuízo da exceção prevista no art.568º, al. d).

Dé cumprimento ao previsto no nº2 do art.567º.»

4. O autor apresentou alegações de direito, ao abrigo da disposição por último citada no transcrito despacho.

5. Em seguida, foi proferido o despacho que, no essencial, se transcreve:

«(...) pedindo, a condenação da Ré a:

- Entregar ao A. as atas das reuniões de condomínio desde o ano de 2013;

- A entregar ao A. o valor de €166.039,42 acrescido de juros legais desde a citação até integral pagamento.

Citado, o R. não contestou, tendo sido declarados provados os factos alegados pelo A.

Analisados os autos verifica-se, porém, que ao 1º pedido formulado corresponde a ação especial prevista no art.º 1045º do Código Civil.

A competência do Juízo Cível da Instância Central encontra-se prevista no art. 117.º da LOSJ, onde não se insere a competência para preparar e julgar ações especiais, cuja competência cabe, inequivocamente, à Instância Local Cível, nos termos do art. 130.º, n.º 1 al. a), da LOSJ.

Acresce que a entrega de tais documentos se afigura prejudicial para o conhecimento do segundo pedido formulado - pagamento de indemnização - sendo mesmo necessário para a demonstração e aferição da legitimidade passiva do condomínio representada, apenas, pela administração (pressupondo a invocada deliberação constante da ata 23, cuja ata se pretende obter).

Assim, o primeiro pedido é prévio à apreciação do 2º sendo que àquele cabe uma forma de processo especial cuja tramitação não se compagina com a apreciação do 2º pedido que sempre terá que ser apreciado em ação comum.

Impõe-se, pois, concluir que estamos perante uma situação de ineptidão da petição inicial por falta incompatibilidade de pedidos (...), o que determina a nulidade de todo o processado, consequentemente, a absolvição do Réu da instância.

Pelo exposto, julgo verificada a exceção dilatória de nulidade de todo o processo, por ineptidão da petição inicial e, consequentemente, absolvo o Réu da instância (...).»

6. O autor não se conformou e recorreu, tendo a apelação sido julgada procedente por acórdão do TRL de 04/07/2024, que, julgando que os pedidos formulados em cumulação eram substancial e formalmente compatíveis, e acertada forma de processo, determinou que os autos prosseguissem os seus ulteriores termos.

7. Devolvidos os autos à 1.ª instância, foi aí proferida sentença condenatória, em 09/10/2024, onde se decidiu:

“Em face do exposto, julgo a presente acção procedente, por provada, e, em consequência, decido, condenar o R. a:

1. *Entregar ao A. cópia das actas de condomínio desde o ano de 2013.*

2. *Pagar ao A. a quantia de 166.039,42€ acrescido de juros vencidos e vincendos desde a citação até integral e efectivo pagamento.”*

8. Em 31/10/2024, o réu suscitou a nulidade da citação e dos actos posteriores por ela afetados.

9. Notificado, o autor respondeu em 14/11/2024, invocando a extemporaneidade da arguição.

10. Não se conformando com a sentença de 09/10/2024, em 12/11/2024, o condomínio réu interpôs recurso de apelação.

11. Por despacho de 27/01/2025, foi julgada não verificada a invocada nulidade da citação.

12. Não se conformando com o despacho de 27/01/2025, que indeferiu a nulidade da citação, o réu recorreu, em 18/02/2025.

13. O Tribunal da Relação veio a conhecer do recurso, incluindo nele a questão da nulidade da citação (que julgou não verificada).

14. No recurso de apelação o segmento decisório foi este:

“Face ao exposto, os juízes desta Relação julgam improcedente a apelação interposta do despacho de 27/01/2025, e julgam parcialmente procedente a apelação interposta da sentença proferida em 09/10/2024, revogando-a na parte objeto de recurso (n.º 2 do dispositivo), nos seguintes termos:

a. Julgam a ação manifestamente improcedente no que respeita às obras alegadamente executadas em 2007, absolvendo o condomínio réu do respetivo pedido, sem prejuízo de dever entregar ao autor o valor 575,00 €, devidos pela substituição de uma porta, conforme deliberado na assembleia de 07/01/2022;

b. Determinam o prosseguimento dos autos em relação à factualidade alegada nos artigos 23.º a 28.º e 42.º a 44.º da p.i.

Custas da apelação interposta do despacho de 27/01/2025 pelo apelante; custas da apelação interposta da sentença de 09/10/2024 por apelante e apelado, na proporção de 10% e 90%, respetivamente.”

15. O A. apresentou recurso de revista.

Nas conclusões, o recorrente diz:

“1. Vem o presente recurso interposto do Acórdão proferido nos autos, na parte do mesmo em que: a) Não julga provados por confissão ficta os factos alegados pelo autor; b) Considera manifestamente improcedentes ao pedido relativo ás obras realizadas em 2007.

2 . Quanto á primeira questão considera o Acordão recorrido que o condomínio está abrangido pela excepção à revelia operante constante da al. b) do art. 568º do Cod. Proc. Civil e, partindo desse pressuposto, vem afirmar não provados os factos alegados pelo A. na sua petição inicial.

Note-se que, estando-se em sede de recurso, temos de atentar que as conclusões que se formulam nas suas alegações constituem um elemento delimitador do seu objecto e balizador do âmbito do conhecimento do Tribunal - assim, arts. 635º, nº 4 e 639º, nº 1 e nº 2 do Código do Processo Civil.

De tal modo que não podem ser tomadas em conta pelo tribunal de recurso as questões não incluídas nas conclusões da alegação do recorrente. Ainda que versadas no respectivo corpo alegatório - Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 13.1.2005, no proc. nº 04B4132.

Ora revisitadas as alegações de ambos os recursos interpostos pelo aqui recorrido, em momento ou lugar algum das suas conclusões se coloca a questão que o Tribunal da Relação de Lisboa na decisão recorrida vem colocar em tónica - a inexistência de confissão por falta de contestação.

E daqui derivar um evidente excesso de pronuncia por parte do Acórdão recorrido, o qual é gerador de nulidade prevista no art. 615º, nº 1, al. d) do Cod. Proc. Civil, a qual deve ser conhecida, mantendo-se, assim, incólume e intocável a fixação da matéria de facto tal como formulada pela primeira instância.

Devendo-se considerar, pois, que:

I O Autor é legítimo e único proprietário da fracção autónoma designada pela letra “A”, a que corresponde ao R/c com Cave do imóvel em propriedade horizontal sito na Avenida 1, n.º... e... 1050 - ...em Lisboa, cfr. resulta da certidão junta como Doc. n.º 1 com a petição inicial (este ponto, admite, com a limitação assinalada pelo Acordão recorrido decorrente daquilo que flui da

certidão do registo predial da mesma fracção).

II A Ré é a administradora deste condomínio.

III E no âmbito da sua actividade tem responsabilidades perante os condóminos, assim como, perante terceiros.

IV O Autor viu-se obrigado a substituir-se à Ré em virtude do prédio necessitar de diversas obras urgentes, que por via desta urgência quer por passividade e negligência da Ré, na realização das ditas obras e de forma a evitar consequências mais gravosas decorrentes da violação, por omissão, do dever de agir que incidia sobre a Ré, não restou alternativa ao Autor se não avançar para tais obras a expensas suas.

V Ao longo dos anos a Ré tem adoptado uma postura mista quanto à obrigação de reembolso ao Autor pelas obras que este realizou e que eram da responsabilidade do condomínio, pois apenas assume as de menor valor – como adiante melhor se verá – eximindo-se da sua responsabilidade conforme a sua vontade.

VI As primeiras obras que o Autor realizou por conta da Ré e que esta não assumiu a responsabilidade pelo seu pagamento, ainda o imóvel pertencia aos seus filhos e ocorreram no ano de 2007.

VII Essas obras foram necessárias após a construção de um edifício contíguo ao das partes, que fez com que as terras que suportam o imóvel aqui em crise assentassem.

VIII Esse assentamento levou a que o prédio desnivelasse em cerca de 11 centímetros, o que criou fendas em todo o edifício, torceu e partiu sistemas de electricidade, gás, águas, ventilação e abriu fendas nas colunas de suporte do imóvel que se encontram na CAVE (propriedade do Autor – Fracção “A”).

IX A seguradora que segurava a construção do imóvel contíguo ao das partes, assumiu a responsabilidade de indemnizar os proprietários das fracções do imóvel das partes, bem como, a indemnizar o condomínio pelos danos causados nas partes comuns.

X Nesses termos, a seguradora ressarciu os proprietários (onde se inclui o Autor) pelos danos causados às partes próprias das suas fracções, ficando o Condomínio responsável pela reivindicação dos valores por si gastos em obras nas partes comuns, sendo que, caso tivessem sido os condóminos a realizar essas obras, a igualmente requerer à seguradora os valores para,

posteriormente, os restituir aos condóminos.

XI Sendo, em qualquer caso, da responsabilidade do condomínio, aqui Ré, requerer, junto da seguradora responsável, o devido pedido de indemnização quanto às obras realizadas em partes comuns.

XII Ora, o Autor, proprietário da cave do imóvel onde as colunas de suporte racharam e abriram fendas, foi obrigado (pela urgência da obra) a injectar betão nessas colunas e nas restantes paredes, tendo, para isso, de refazer os sistemas de água, luz, gás e ventilação, bem como, a substituir o chão e os tectos - cf. doc. nº. 2 com a petição inicial.

XIII As colunas danificadas que representavam perigo para a estrutura do prédio encontravam-se dentro das paredes, que tiveram, obviamente, de ser refeitas por forma a se aceder à estrutura pilar.

XIV E nesse acesso às colunas foi destruído parte do chão e do tecto, que tiveram de ser reconstruídos, bem como, todos os sistemas acima referidos (electricidade, gás, etc.) que passavam pelas paredes.

XV Igualmente com a cedência do edifício, a fossa do edifício partiu - mais concretamente a sua manilha - pelo que os detritos não escoavam para a rua, o que levou a que a cave ficasse submersa numa altura de 23 cm, o que acabou por danificar irremediavelmente o mobilizado que lá se encontrava (vide doc. nº. 2 com a petição inicial).

XVI Atendendo à sua urgência o Autor procedeu, então, à reparação da fossa e à sua limpeza.

XVII Da mesma forma, com a cedência do edifício, a porta de entrada da cave, propriedade do Autor, empenou, pelo que o Autor teve, igualmente, de a substituir, no valor de euros 575,00€ (quinhentos e setenta e cinco euros).

XVIII O Autor desconhece os trâmites que se seguiram à comunicação por si realizada à Ré das despesas tidas na cave, pois esta apenas assumiu o reembolso ao Autor das despesas tidas com a porta e com a limpeza e reparo da fossa, apesar de todas as intervenções se terem realizado em partes comuns por conta de partes comuns.

XIX E apesar de a Ré ter assumido a responsabilidade por estas duas últimas despesas referidas - deixando o Autor sem compreender porque é que assume umas e não assume outras - a verdade é que até à data, a Ré ainda não lhe entregou a totalidade dessas quantias.

XX Ora, conforme é possível constatar no Doc. nº. 2 com a petição inicial, o Autor despendeu a quantia de euros 148.704,42€ (cento e quarenta e oito mil, setecentos e quatro euros e quarenta e dois céntimos) na restauração da cave (onde se exclui a porta e a fossa), sem que lhe tivesse sido restituído qualquer valor.

XXI Já em relação à fossa, parte do valor despendido pelo autor foi reembolsado pela Ré e o remanescente, no valor de euros 1.310,00€ (mil trezentos e dez euros) ficou por saldar (numa dívida que a Ré reconheceu em 2011!).

XXII O pagamento desta dívida ao Autor foi reconhecida em Assembleia de Condóminos, comprovado pela acta 23, mas, por motivos que lhe são alheios, o Autor não tem acesso à acta para a poder juntar, conforme melhor se verá.

XXIII Quanto à porta, esse valor foi novamente reconhecido em Assembleia de Condóminos - cf. doc. nº. 3 - apesar de a Ré ainda não ter procedido ao pagamento no valor de euros 575,00€ (quinhentos e setenta e cinco euros).

XXIV Ainda, em 13 de Junho de 2018, por infiltrações decorrentes de fissuras em partes comuns (terraço), a fracção "A" do Autor sofreu danos, tendo o autor despendido euros 1.600,00€ (mil e seiscentos euros) na restauração de uma parede - obras da responsabilidade do condomínio.

XXV E, novamente, apesar de no passado dia 07 de Janeiro de 2022, em Assembleia-Geral de Condóminos, se tenha deliberado reembolsar o Autor pelas obras acima referidas no total de euros 1.600,00€ (mil e seiscentos euros) (vide doc. nº. 3 com a petição inicial), esses valores nunca lhe foram transferidos, encontrando-se, assim, esse montante em dívida.

XXVI Nessa mesma Assembleia, e sob o mesmo ponto de trabalhos, foi rejeitado o reembolso ao Autor da quantia de euros 8.885,00€ (oito mil, oitocentos e oitenta e cinco euros) que este despendeu na compra de um novo sistema de ar-condicionado, por considerar a mesma injustificada.

XXVII Ora, o sistema de ar-condicionado, que funcionava como uma central, e que era complementado por um compressor, era responsável pela climatização de mais de 200 m², tinha dimensões consideráveis e era de elevada potência, não sendo um aparelho convencional que usualmente se encontra em habitações particulares, e que tinha como principal função a climatização de um restaurante que opera na cave e no rés-do-chão.

XXVIII O aparelho era propriedade do Autor e ficou destruído na sequência da queda de um bloco de pedra pertencente à parede exterior do prédio aqui em questão - cf. docs. nº. 4 com a petição inicial.

XXIX E, ainda que tenha sido um bloco de pedra, pertencente a uma parte comum, a danificar a propriedade do Autor, a Ré, num simples acto de má-fé, continua a recusar-se em assumir a responsabilidade por esse facto.

XXX Ademais, por diversas vezes o Autor requereu à Ré que esta enviasse as actas das Assembleias de Condóminos dos anos passados - o que inclusive foi discutido e a Ré comprometeu-se a fazê-lo em Assembleia de Condóminos (vide doc. nº. 3) - sem que a Ré tivesse procedido ao seu envio, num acto de estrita ilegalidade e esvaziando os poderes do Autor enquanto condómino.

XXXI

Encontrando-se o Autor limitado na sua actuação, inclusive de reclamação de montantes em dívida.

3. Mas mesmo que assim se não entendesse, sempre se dirá que, ainda que se conceba, sem dificuldade, que, mesmo estando-se perante uma revelia operante, a confissão dos factos articulados pelo autor só não produz os seus efeitos se for exigível documento escrito para prova dos factos, dado que esta exigência não pode, evidentemente, ser suprida pela falta de contestação (art.º 568º, al. d), do Cod. Proc. Civil),

No mais, o princípio essencial é o de que, quem tem capacidade para ser citado e, inherentemente, para contestar, tem, sobre si, pendente a consequência de confessar os factos em caso de omissão de procedimento judicial de oposição. Mesmo que esteja em causa um condomínio, sendo que o seu administrador não apenas representa mas, em termos externos, vincula o condomínio.

O Administrador do Condomínio não é um incapaz, nem a ausência de contestação nos presentes autos derivou de qualquer incapacidade, tendo, desde logo, o mesmo capacidade para prestar depoimento de parte e, em consequência, para confessar factos inherentes ao condomínio-nesse sentido, o Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 25.1.2011 no proc. nº 1203/08.5TVLSB-A.L1-7.

Não se podendo reter a desresponsabilização que o Acórdão recorrido envolve relativamente ao Administrador do Condomínio e á sua assunção efectiva quanto aos destinos do condomínio em termos de representação, tanto mais

que será dos fundos do condomínio que terá de ser dada resposta à reclamação financeira com que se depara nos presentes autos.

4. O que nunca poderá, em qualquer caso, é ser afastada a pretensão formulada pelo A. no que concerne ao resarcimento dos valores por si despendidos em 2007.

Assenta tal consideração vertida no Acórdão recorrido, no essencial, na não detenção do direito de propriedade por parte do A. Tal, porém, não invalida que o mesmo tivesse determinado a efectiva realização de obras que reclama nos presentes autos, as quais eram de natureza urgente, imprescindível e necessária, nos precisos moldes que estão alegados na petição inicial (e cuja consideração probatória positiva, nos moldes supra propendidos, não deve ser afastada).

O facto de ter realizado as obras, mesmo que fosse um terceiro, que, de facto, não era, dado representar os seus filhos (fossem maiores ou menores, sempre a administração das fracções foi realizada pelo A., que como tal sempre foi reconhecido pelo condomínio), é bastante para, colmatando a abstenção procedural do R., fazer nascer na sua esfera um direito de crédito patrimonial.

Em especial se tivermos em atenção que a intervenção por si custeada teve lugar em partes comuns e evitou danos de muito maior dimensão a todo o edifício, com o inerente benefício de todo o prédio.

Pelo que,

EM CONCLUSÃO:

- a) O conhecer pelo Acórdão de questão que não se mostram suscitada em sede de conclusões de recurso envolve a nulidade a que se refere o art. 615º, nº 1, al. d) do Cod. Proc. Civil;
- b) Deve, assim, ser mantida a fixação dos factos alegados na petição inicial, por ser operante a confissão resultante da falta de contestação, nos moldes fixados no art. 658º do Cod. Proc. Civil, sem prejuízo de corrigidos os factos contrariados por dados constantes de documento autêntico (certidão registo predial em casu);
- c) O facto de o recorrente não ser proprietário da fracção em 2007 não obsta a que se mostrem cumulativamente verificados os requisitos da responsabilidade civil, para além de se verificar a existência de um benefício

do recorrido, obstando a danos de cariz urgente, o que obsta á consideração de uma pretensão manifestamente improcedente;

d) A decisão sob recurso, salvo melhor opinião, violou os comandos e princípios legais supra assinalados.

16. Foram apresentadas contra-alegações, sem formulação de conclusões, onde se pede a improcedência do recurso.

17. O recurso foi admitido assim, no Tribunal recorrido:

"Por estar em tempo, ter legitimidade e reunir as demais condições necessárias para recorrer, admito o recurso, que é de revista, sobe imediatamente, nos próprios autos e com efeito meramente devolutivo (arts. 631.º, 638.º, 671.º, n.º 1, 675.º, n.º 1, e 676, n.º 1, todos do CPC).

A nulidade na invocada no recurso de revista será decidida em conferência.

Após acórdão, subam os autos ao Colendo Supremo Tribunal de Justiça."

18. E foi proferido acórdão a conhecer das nulidades, afastando-as.

Cumpre analisar e decidir.

II. Fundamentação

De facto

19. Na sentença vieram provados todos os factos alegados pelo A., por a R. ser revel.

20. No acórdão recorrido considerou-se que a revelia não seria operante pelo que tais factos não poderiam ser tidos por provados.

Ainda se acrescentou que o documento junto com a PI - documento autêntico - permite concluir que o A. não é nem nunca foi proprietário, mas apenas usufrutuário da fracção - e apenas a partir de certa data.

De Direito

21. O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões do Recurso, não podendo este Tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, a não ser que sejam de conhecimento oficioso e devendo limitar-se a conhecer das questões e não das razões ou fundamentos que àquelas subjazam, conforme previsto no direito adjetivo civil - arts. 635º n.º 4 e 639º n.º 1, *ex vi*, art.º 679º, todos do

Código de Processo Civil.

Essas questões são:

1. Nulidade do acórdão - por ter conhecido oficiosamente de questão não suscitada no recurso, sobre a confissão ficta - por excesso de pronúncia;
2. Erro de direito na decisão.

22. Introdução

O presente recurso é interposto do Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa que [julgou] improcedente a apelação interposta do despacho de 27/01/2025, e [julgou] parcialmente procedente a apelação interposta da sentença proferida em 09/10/2024, revogando-a na parte objecto de recurso (n.º 2 do dispositivo), nos seguintes termos:

- a) *[Julga] a ação manifestamente improcedente no que respeita às obras alegadamente executadas em 2007, absolvendo o condomínio réu do respetivo pedido, sem prejuízo de dever entregar ao autor o valor 575,00 €, devidos pela substituição de uma porta, conforme deliberado na assembleia de 07/01/2022;*
- b) *[Determina] o prosseguimento dos autos em relação à factualidade alegada nos artigos 23.º a 28.º e 42.º a 44.º da p.i.*

Isto significa que o acórdão do Tribunal da Relação conheceu do mérito parcial da causa, relativamente a uma parte do pedido formulado pelo A., e determinou o prosseguimento dos autos, em relação ao remanescente dos pedidos, e este prosseguimento dos autos tem na sua base uma alteração significativa em relação à sentença - os autos prosseguem porque a revelia do condomínio foi considerada inoperante, quando a sentença a tinha considerado integralmente operante. Esta explicação é fundamental para se perceber o regime a que ficará sujeito o recurso de revista, porquanto a decisão de mandar prosseguir os autos está dependente da questão principal a que respeita o presente recurso - saber se a revelia é operante ou não.

Isto também significa que no recurso de revista, a partir da análise dessa questão, poder-se-á ter de decidir sobre a prossecução ou não dos autos, conforme o acórdão recorrido, por esta decisão estar totalmente dependente da posição que se defina sobre a questão principal da revista.

Ao contrário do que se poderia supor, não se encontra na decisão de prosseguimento parcial dos autos, um obstáculo à admissão da revista - por

não se ter conhecido do mérito da causa - art.º 671.º, n.º1 do CPC.

A questão decidida - em termos de mérito - tem valor de sucumbência - “As obras que o A. que afirma ter realizado em 2007 ascendem ao valor que reclama de 150.589,42 € [148.704,42 (ditas “obras estruturais na cave”) + 1.310,00 (parte da fossa) + 575,00 (porta)]”.

Quer isto dizer que o presente recurso de revista visa, de acordo com as alegações e conclusões do Recorrente ..., a parte do acórdão recorrido que decidiu:

- a) *Não julga[r] provados por confissão ficta os factos alegados pelo autor;*
- b) *Considera[r] manifestamente improcedentes ao pedido relativo às obras realizadas em 2007 [sic];*

23. Iniciando a análise do recurso pela questão da nulidade

Diz o recorrente que o conhecimento da problemática da revelia inoperante e confissão ficta não podia ser conhecida pelo tribunal por não ter sido suscitada pelas partes.

O tribunal recorrido conheceu da questão, não porque apenas suscitada pelos interessados, mas também oficiosamente.

Podia fazê-lo?

O Tribunal recorrido justificou o conhecimento assim:

“Está em causa apreciar e decidir se o acórdão por nós proferido se excedeu na pronúncia, conhecendo de questão de que não podia tomar conhecimento, enfermando da nulidade reconduzível ao artigo 615.º, n.º 1, al. d), do CPC.

É aplicável à 2.ª instância o que se acha disposto nos artigos 613.º a 617.º, acrescendo, ainda, como causas de nulidade do acórdão, o ser lavrado contra o vencido ou sem o necessário vencimento (artigo 666.º, n.º 1, do CPC).

O n.º 2 do mesmo artigo e diploma determina que a retificação ou reforma do acórdão, bem como a arguição de nulidade, sejam decididas em conferência.

Ajustando o disposto no artigo 613.º aos acórdãos das Relações, proferido o acórdão, fica imediatamente esgotado o poder jurisdicional dos desembargadores quanto à matéria da causa (delimitada em segunda instância pelo âmbito do recurso).

Proferido o acórdão, apenas podem ser retificados erros materiais, supridas nulidades e reformada a sentença; ainda assim, com as condicionantes explicitadas nos artigos 614.º a 617.º do CPC.

A este propósito, o recorrente afirma que não podíamos ter conhecido da ilegalidade da confissão ficta imputada ao condomínio.

Conforme justificámos no acórdão, sob o assunto «Objeto do recurso»:

«há uma questão de que vamos conhecer ex officio: a da impossibilidade de confissão ficta dos factos pelo condomínio, representado pelo administrador. O réu não a suscitou diretamente, mas alegou no recurso que parte dos fatos não se podiam considerar provados por falta de meios de prova e que os provados não conduziam à procedência da ação.»

Segundo entendemos, podemos oficiosamente conhecer da existência ou inexistência da confissão ficta, e foi o que fizemos.

Nas pp. 25 e 26 explicámos as razões pelas quais recusámos que os condóminos fossem onerados por uma “confissão ficta” do condomínio.

Se bem ou mal será superiormente decidido.

Acresce que a questão sobre parte dos factos não se poderem considerar provados por falta de meios de prova foi, expressa e diretamente, suscitada pela ré na sua apelação (incluindo nas conclusões do recurso), ainda que com um enquadramento ou subsunção jurídica diferente. Tanto seria suficiente para que o tribunal pudesse conhecer da matéria de facto, ainda que com fundamento juridicamente diferente do invocado pelo apelante. O tribunal não está sujeito às alegações das partes quanto à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito (art. 5.º, n.º 3, do CPC).

Não se verifica, portanto, a invocada nulidade.”

Tendo a questão sido suscitada pelas partes, acompanhamos o entendimento do tribunal recorrido, sem prejuízo de se poder ainda discutir se a questão podia ser conhecida oficiosamente. Mas porque está já justificada por uma das vias possíveis, não se justifica conhecer do segundo argumento – por economia processual.

Improcede a questão.

24. Vejamos agora a problemática da confissão ficta e revelia de condomínio

São estas as normas aplicáveis à revelia:

Artigo 567.º - Efeitos da revelia

1 - Se o réu não contestar, tendo sido ou devendo considerar-se citado regularmente na sua própria pessoa ou tendo juntado procuração a mandatário judicial no prazo da contestação, consideram-se confessados os factos articulados pelo autor.

2 - É concedido o prazo de 10 dias, primeiro ao mandatário do autor e depois ao mandatário do réu, para alegarem por escrito, com exame do suporte físico do processo, se necessário, e em seguida é proferida sentença, julgando-se a causa conforme for de direito.

3 - Se a resolução da causa revestir manifesta simplicidade, a sentença pode limitar-se à parte decisória, precedida da necessária identificação das partes e da fundamentação sumária do julgado.

Artigo 568.º Excepções

Não se aplica o disposto no artigo anterior:

a) Quando, havendo vários réus, algum deles contestar, relativamente aos factos que o contestante impugnar;

b) Quando o réu ou algum dos réus for incapaz, situando-se a causa no âmbito da incapacidade, ou houver sido citado editalmente e permaneça na situação de revelia absoluta;

c) Quando a vontade das partes for ineficaz para produzir o efeito jurídico que pela ação se pretende obter;

d) Quando se trate de factos para cuja prova se exija documento escrito.

O tribunal recorrido disse:

"V. Da confissão ficta julgada pelo tribunal a quo"

Como vimos, o réu condomínio foi pessoal e regularmente citado e não contestou.

O tribunal a quo, invocando o disposto no art. 567.º, n.º 1, do CPC, deu por confessados, logo, provados por confissão, os factos alegados pelo autor e entendeu-os suficientes e aptos para a total procedência da causa.

No que respeita ao direito do autor sobre a fração “A” – que o autor alegou ser de propriedade, mas que resulta de certidão predial junta com a p.i. que é de usufruto, e posterior à maioria dos factos que são causa de pedir na ação –, poderíamos retificá-lo, considerando o citado documento autêntico.

Mas que dizer relativamente aos demais factos alegados? Podemos considerá-los confessados pela falta de contestação do réu condomínio? Ou seja, a revelia do réu condomínio é operante, surte os efeitos mencionados no art. 567.º do CPC, como foi decidido em primeira instância?

Ou, pelo contrário, verifica-se uma das exceções previstas no art. 568.º do CPC, que impede a operacionalidade da revelia?

O réu na ação é o condomínio. O condomínio é nada mais que o conjunto dos condóminos de um prédio em propriedade horizontal. Não se trata de uma pessoa coletiva, não tem personalidade jurídica nem, consequentemente, capacidade jurídica (sobre a dependência da capacidade jurídica da personalidade jurídica, v. arts. 157.º, 158.º e 160.º do CC, quanto às pessoas coletivas, e 66.º e 67.º do mesmo Código, quanto às singulares).

Não obstante, a lei atribui-lhe personalidade judiciária, ou seja, a suscetibilidade de ser parte, de estar em juízo em substituição dos condóminos (arts. 11.º, n.º 1, e 12.º, al. e), do CPC).

Já o administrador do condomínio representa o condomínio em juízo (e não só).

Isso afigura-se-nos mais claro face à redação do art. 1437.º do CC conferida pela Lei n.º 8/2022, agora epigrafado «Representação do condomínio em juízo», e que afirma que o condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador. Na redação anterior, a epígrafe «Legitimidade do administrador» e o texto respetivo suscitavam dúvidas sobre a posição do administrador na ação – seria representante da parte (condomínio) ou seria parte em substituição processual dos condóminos? Como é sabido, o pressuposto processual da legitimidade tem de se aferir na parte, pessoa a quem respeita a relação material controvérida. Sobre esta questão e a sua superação pela Lei 8/2022, leiam-se os Acs. TRL de 27/10/2022, proc. [2131/21.4T8AMD.L1-2](#), relatado pelo ora 1.º Adjunto, e de 10/11/2022, proc. [1000/22.5T8OER.L1-2](#), relatado pelo ora 2.º Adjunto.

O administrador do condomínio é, portanto, representante deste e não seu substituto processual, nem, consequentemente, substituto processual dos

condóminos.

Já o condomínio, pessoa judiciária, mas não pessoa jurídica, é parte em juízo em substituição dos condóminos. Nas palavras de Rui Pinto, «apesar de ser uma parte meramente judiciária ou formal, o condomínio não dispõe de personalidade jurídica material. O condomínio não é uma pessoa coletiva. Por isso, “uma sentença proferida contra um condomínio vincula os condóminos, podendo ser executada contra estes” (RC 15-10-2013/Proc.

[379/03.2TBOFR.C1](#), JOSÉ AVELINO GONÇALVES) “ou seja, a parte vinculada aos efeitos da decisão não é a parte processual – condomínio – pessoa meramente judiciária, mas a pessoa jurídica que não é parte processual – condóminos”. Isto sem prejuízo de o administrador também pode ser demandado, em representação do condomínio, conforme art.º 1437º nº 2.» («A execução de dívidas do condomínio», in Novos Estudos de Processo Civil, Petrony, 2017, p. 183).

O condomínio (parte processual que substitui os condóminos e que é representada pelo administrador), não tendo personalidade jurídica nem, consequentemente, capacidade jurídica, não pode confessar factos relativos às pessoas jurídicas que substitui, ou seja, os condóminos.

O condomínio réu está abrangido pela exceção à revelia operante constante da alínea b) do art. 568.º do CPC: «Não se aplica o disposto no artigo anterior: (...) b) Quando o réu (...) for incapaz (...) e permaneça na situação de revelia absoluta».

Com fundamentação diversa, colocando a tônica no âmbito dos poderes do administrador (representante), e não na falta de capacidade jurídica da parte (condomínio), o Ac. TRP de 23/11/2023, proc. [5025/18.7T8VNG.P1](#), chega também à conclusão de que a revelia não opera num caso análogo em que era réu um condomínio.

Pelo exposto, não julgamos provados por confissão ficta os factos alegados pelo autos.

Não obstante, a ação é em larga medida manifestamente improcedente, ou seja, mesmo que se considerassem provados os factos relativos às obras alegadamente efetuadas em 2007, eles não conduziriam à procedência do respetivo pedido. Como tal, vamos apreciar essa parte da ação em seguida, determinando o ulterior prosseguimento dos autos, já expurgado da dita parte, para apreciação dos pedidos que podem vir a ser julgados procedentes, se se vierem a provar os necessários factos.”

O recorrente discorda do entendimento veiculado e pretende que a revelia seja operante.

Mas não apresenta argumentos que contradigam a posição do tribunal recorrido, senão na medida em que chama a atenção para a aplicação do art.^º 568º, al. d), do Cod. Proc. Civil, que seria uma outra situação de revelia (parcialmente) inoperante, mas cuja aplicação aos presentes autos surge descontextualizada, sem que o recorrente procure afastar a aplicabilidade aos autos da norma que o tribunal julgou devida - alínea b) do art. 568.^º do CPC - tendo apenas invocado a nulidade de o tribunal conhecer desta questão sem ter sido suscitada nos recursos pelos interessados.

Estamos em crer que o Tribunal recorrido tem razão na aplicação da norma da alínea **b) do art. 568.^º** do CPC e na afirmação de que o condomínio não pode ser tido por revel com revelia operante, com base na fundamentação apresentada - *"O condomínio (parte processual que substitui os condóminos e que é representada pelo administrador), não tendo personalidade jurídica nem, consequentemente, capacidade jurídica, não pode confessar factos relativos às pessoas jurídicas que substitui, ou seja, os condóminos."*

25. Não sendo a revelia operante e tendo sido junto documento autêntico que demonstra não ter o A. a qualidade de proprietário da fracção autónoma indicada como integrante do condomínio, mas apenas usufrutuário - e a partir de certa data - é igualmente de concordar com a decisão do Tribunal na parte em que julga não procedente a pretensão do A. antes da aquisição da qualidade de usufrutuário - não sendo, aliás, de conhecer aqui da questão nova que o recorrente coloca, de ter realizado obras em substituição de menores - pelo mesmo argumento que o recorrente já usou (os recursos não servem para discutir novas questões, mas apenas aquelas que tiverem sido objecto da decisão recorrida).

III. Decisão

Pelos fundamentos indicados é negada a revista.

Custas pelo recorrente.

Lisboa, 27 de Novembro de 2025

Fátima Gomes (Relatora)

Rui Machado e Moura

Barateiro Martins