

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 3165/22.7T8LSB.L1-6

Relator: JORGE ALMEIDA ESTEVES

Sessão: 18 Dezembro 2025

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PROCEDENTE

PROPRIEDADE HORIZONTAL

DELIBERAÇÃO

IMPUGNAÇÃO

CADUCIDADE

Sumário

SUMÁRIO (da responsabilidade do relator)

I- A caducidade do direito de impugnar as deliberações da assembleia de condóminos opera, sempre, nos termos do artº 1433º/4 do CCivil, tanto para os condóminos presentes como para os ausentes, no prazo de 60 dias contados da data da deliberação.

II- Se, em virtude das características próprias do condomínio em questão, na data em que se realizou a assembleia não foi possível saber o resultados das votações, essa circunstância impedia o conhecimento das deliberações que haviam sido aprovadas, pelo que, nesse caso, tal prazo terá de começar a contar após o envio da ata que continha tais deliberações.

III- Se desde o envio dessa ata até à instauração da ação de anulação das deliberações decorreram mais de 60 dias, ocorre a caducidade do direito de impugnação das deliberações.

IV- Uma ata retificativa que não alterou o sentido das deliberações é irrelevante para determinar o início do prazo de caducidade.

Texto Integral

Acordam os Juízes Desembargadores que compõem este Coletivo da 6ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa

RELATÓRIO

Ré recorrente: Marmequer – Empreendimentos Turísticos e Imobiliários, S.A., pessoa coletiva n.º 506 347 877, com sede na Av. Da Liberdade, n.º 129, 8.ºB,

1250-140 Lisboa

Autores recorridos:

AA, contribuinte fiscal n.º ..., e mulher, BB, contribuinte fiscal n.º ..., residentes na Praia do Sal - Lisbon Resort, Passeio das Caravelas, Localização 1, ... Alcochete

CC, contribuinte fiscal n.º ..., e mulher, DD, contribuinte fiscal n.º ..., residentes na Praia do Sal - Lisbon Resort, Passeio das Caravelas, Localização 2, ... Alcochete

Os autores instauraram ação constitutiva, sob a forma comum de declaração, contra a ré recorrente, peticionando a anulação das deliberações tomadas na Assembleia de Proprietários dos Apartamentos Turísticos e na Assembleia Geral do Conjunto Turístico do empreendimento Praia do Sal - Lisbon Resort, situado em Alcochete, ocorridas no dia 16 de junho de 2021, nos pontos 2, a), 1; 5 a) (6 a)); 7 (8); 8d) (9 d) e 8g) (9 g).

Para fundamentar a pretensão alegaram que são proprietários de duas frações no empreendimento acima referido (designadas pelas letras BBQ e BBS) e que a ré é a entidade exploradora e entidade administradora, quer do empreendimento onde se localizam as frações propriedade dos autores, quer de todo o empreendimento, incluindo a parte dos apartamentos turísticos e do hotel.

No dia 16 de junho de 2021 teve lugar uma assembleia geral de proprietários e também uma assembleia geral do conjunto turístico. Os autores só tiveram conhecimento do resultado de tais assembleias, nomeadamente quanto às votações, no dia 06.12.2021, quando lhes foi enviada, por mail, a ata.

Verificaram então que a contagem dos votos não foi efetuada de acordo com o previsto no regulamento de administração dos apartamentos turísticos, nem no regulamento da administração do conjunto turísticos, pois só após a contagem dos votos da assembleia dos proprietários dos apartamentos turísticos, cujo resultado será de aprovação ou rejeição de uma proposta apresentada, é que essa deliberação, com o peso de 74% é submetida à assembleia do conjunto turístico. Assim, no entender dos AA., a entidade exploradora e aqui R., leva à assembleia geral do conjunto turístico um resultado e não um conjunto de votos, tal como fez.

Por outro lado, na contagem dos votos, em data ulterior à realização da assembleia geral de dia 16.06.2021 não foi respeitado o acordado entre os proprietários dos apartamentos turísticos e a R., entidade exploradora e administradora, seja das unidades parciais, seja do conjunto, na medida em que foi feita uma ponderação de votos e sem respeitar os títulos constitutivos e os regulamentos que obrigam primeiro, a uma realização de assembleia de proprietários dos apartamentos turísticos, em que se apuram os respetivos

votos e posteriormente é efetuada uma assembleia geral do conjunto turístico em que é transmitido o sentido da votação. O que a R. fez foi intervir ao nível da assembleia geral do conjunto turístico e dos proprietários, seja dos apartamentos turísticos, seja do hotel/apartamentos, de forma direta, fazendo uma ponderação dos seus votos, o que está proibido nos regulamentos aplicáveis.

A alteração das regras de realização das assembleias e da contagem dos votos implicou que o sentido das deliberações fosse contrário ao das decisões tomadas e nessa medida, entendem os AA. que tais deliberações não são válidas, devendo ser anuladas.

A ré contestou invocando a caducidade do direito de pedir a anulação das deliberações em virtude de ter decorrido o prazo de 60 dias da data da deliberação, uma vez que os autores estiveram representados na assembleia. Mais alega, caso não se entenda verificada a exceção de caducidade desde a data das deliberações, que os resultados das votações em cada uma das deliberações foram enviados aos proprietários em 21.06.2021 e, em 28.10.2021, foi enviada a ata a todos os proprietários, acompanhada com uma explicação dos motivos do atraso desse envio, pelo que o referido prazo de 60 dias teria terminado em 27.12.2021. Tendo a presente ação sido proposta em 04.02.2022, também já se encontrava decorrido o invocado prazo de caducidade. Ainda sobre a exceção de caducidade, a R. refere que em 06.12.2021 não foi enviada uma segunda ata, na medida em que, após o envio da ata de 28.10.2021, um proprietário informou que a sua procuração com sentido de voto não tinha sido considerada e o outro proprietário informou que um dos sentidos de voto da sua procuração tinha sido erradamente transcrito, tendo a R. decidido recontar os votos, elaborando uma adenda com uma retificação à ata. E a ata e a sua retificação foram enviadas em 06.12.2021 a todos os proprietários, incluindo os AA., retificação essa que consistiu na revisão dos resultados das votações, não tendo existido qualquer alteração ao sentido das votações. Entende assim a R. que existiu apenas uma ata da assembleia geral de 16 de junho de 2021 que foi objeto de uma retificação formal posterior, não sendo de considerar o envio dessa retificação para efeitos da contagem do prazo de caducidade.

Não houve qualquer erro na contagem dos votos uma vez que, quer nas assembleias de proprietários do hotel/apartamento, quer nas assembleias de proprietários dos apartamentos turísticos, os votos devem ser contabilizados tendo em consideração a permutagem da totalidade das frações, sendo esta a única interpretação consentânea com a aplicação do regime da propriedade horizontal ao conjunto turístico.

*

Realizou-se a audiência prévia, na qual foi proferido despacho saneador que julgou tabelarmente verificados os restantes pressupostos processuais e relegou para final a apreciação da exceção de caducidade.

Foram enunciados o objeto do litígio e os temas da prova.

Realizou-se a audiência final tendo sido proferida sentença cujo trecho decisório é o seguinte:

“Nestes termos e com estes fundamentos, decide este Tribunal, julgar improcedente a exceção de caducidade invocada pela R. e procedente a presente ação, por provada e, em consequência, declaram-se anuladas as decisões tomadas na Assembleia Geral do Conjunto Turístico do dia 16.06.2021 e referentes aos pontos 2, a) 1; 5 a) (6 a)); 7 (8); 8 d) (9 d)) e 8 g) (9 g))”.

*

Inconformada com o decidido, apelou a ré, tendo apresentado alegações e as seguintes conclusões:

A)

O presente recurso vem interposto da sentença proferida em 11 de fevereiro de 2025, na qual o tribunal a quo julgou improcedente a exceção de caducidade invocada pela RÉ, ora RECORRENTE, e julgou procedente a ação, declarando anuladas as deliberações tomadas na assembleia geral do Conjunto Turístico do dia 16.06.2021.

B)

Quanto à primeira questão, disse o tribunal a quo que “[t]endo em consideração que os AA. só tiveram conhecimento da redação final da ata da assembleia de condóminos em 06.12.2021, entende-se que é a partir dessa data que se inicia a contagem do referido prazo de 60 dias, prazo esse que terminaria em 06.02.2022. Assim e tendo a presente ação dado entrada em juízo no dia 04.02.2022, ou seja, antes de decorridos os referidos 60 dias, conclui-se que não se verifica a invocada caducidade, julgando-se assim improcedente tal exceção”.

C)

E, quanto à segunda questão, que, “verificando-se que as decisões cuja anulação é requerida respeitam ao Conjunto Turístico e que nas respetivas deliberações não foram aplicadas as regras previstas no artigo 38º do Regulamento de Administração do Conjunto Turístico, mas antes as regras do art. 40º do Regulamento de Administração dos Apartamentos Turísticos, entende-se que as mesmas são violadoras das normas aplicáveis e, consequentemente devem ser anuladas”.

D)

O tribunal a quo fez a uma aplicação totalmente errónea do Direito na

sentença recorrida.

QUANTO À CADUCIDADE DO DIREITO DE PROPOR A AÇÃO DE ANULAÇÃO
E)

Relativamente à primeira questão, a decisão é errónea porquanto o prazo de caducidade se conta a partir da respetiva deliberação e não, ao contrário do entendimento do Tribunal a quo, da data do conhecimento da ata.

F)

E, a equacionar-se a contagem do referido prazo a partir apenas da comunicação da ata, nunca poderia o Tribunal a quo atender à data de 6 de dezembro de 2021 para esse efeito.

G)

Conforme resulta, em síntese, da factualidade provada com relevância para a presente questão, saber,

- Os resultados das votações em cada uma das deliberações tomadas na Assembleia Geral de 16 de junho de 2021 foram enviadas aos proprietários em 21 de junho de 2021;
- Em 28 de outubro de 2021, a Ata foi enviada para todos os proprietários, incluindo os RECORRIDOS, com uma explicação dos motivos do atraso nesse envio;
- Informada da existência de lapsos, a RECORRENTE decidiu recontar os votos e elaborar uma adenda com uma retificação à Ata;
- A Ata e a retificação foram, em 6 de dezembro de 2021, enviadas a todos os proprietários, incluindo os RECORRIDOS, por correio registado e por e-mail, com os motivos dessa retificação;
- A retificação consistiu na revisão dos resultados das votações e não alterou o sentido das deliberações.

H)

A Ata foi, pois, enviada logo no dia 28 de outubro de 2021.

I)

Por outro lado, não existem duas atas, mas, uma ata objeto de uma retificação posterior de natureza formal.

J)

Motivo pelo qual nunca se poderia ter em consideração o envio da referida retificação para efeitos de contagem do prazo de caducidade.

K)

Sem embargo, a verdade é que, quer para os condóminos presentes, quer para os condóminos ausentes, o prazo se conta da data da assembleia e não da comunicação da respetiva ata, conforme a interpretação do artigo 1434.º, n.º 4, do Código Civil, feita pela doutrina e pela jurisprudência, inclusivamente do Tribunal Constitucional, que não fazem distinção entre condóminos presentes

e condôminos ausentes.

L)

Aliás, mais do que isso, os RECORRIDOS estavam presentes e representados, ou pelo menos representados na assembleia geral em causa.

M)

Tendo a Assembleia sido realizada no dia 16 de junho de 2021, o prazo de 60 dias, a contar da data da assembleia, para propositura da presente ação terminou, pois, no dia 16 de agosto de 2021.

N)

Em 4 de fevereiro de 2022, data da propositura da ação, já se tinha esgotado o prazo de caducidade.

O)

E mesmo que se entendesse que tal prazo se conta apenas da comunicação da ata, esta foi, conforme dado como provado na sentença recorrida, enviada para todos os proprietários no dia 28 de outubro de 2021.

P)

Pelo que, por esta via, o prazo para propositura da ação teria terminado no dia 27 de dezembro de 2021.

Q)

Em qualquer caso, a ação foi proposta após o termo do prazo de caducidade previsto no artigo 1433.º, n.º 4, do Código Civil, o que constitui exceção perentória conducente à improcedência da ação, nos termos do artigo 571.º, n.º 2, in fine, do CPC.

QUANTO À CONTABILIZAÇÃO E INERENTE VALORIZAÇÃO DOS VOTOS EM ASSEMBLEIA-GERAL DO CONJUNTO TURÍSTICO

R)

Na presente ação está em causa, essencialmente, esclarecer como devem ser valorizados, isto é, contabilizados os votos na Assembleia Geral do Conjunto Turístico com base nos votos emitidos na Assembleia de Proprietários do Hotel-Apartamento e na Assembleia de Proprietários dos Apartamentos Turísticos.

S)

Segundo a sentença recorrida, a tomada de deliberações no plano do Conjunto Turístico, no seu todo, dependeria, tão somente, do confronto entre um voto por parte do Hotel-Apartamento, com um peso específico de 26%, e um voto por parte dos Apartamentos Turísticos, com um peso específico de 74%, cada um com o sentido correspondente ao resultado final, favorável ou desfavorável, da votação na respetiva assembleia, independentemente da diferença de votos a favor e contra nessas assembleias e, portanto, do peso proporcional, medido em percentagem ou permilagem, dos votos nelas

emitidos pelos proprietários, em relação ao Conjunto Turístico no seu todo.

A.

O CONJUNTO TURÍSTICO E O REGIME A ELE APLICÁVEL

T)

Ora, o conjunto turístico em causa é um empreendimento turístico em propriedade plural que se rege pelo Decreto-Lei n.º 38/2008 de 07 de março e, subsidiariamente, pelo regime de propriedade horizontal, encontrando-se, portanto, sujeito ao regime da propriedade horizontal plural.

U)

É composto por um Hotel Apartamento, com 54 frações autónomas, e por um bloco de Apartamentos Turísticos com 110 frações, cujas permilagens estão discriminadas nos respetivos Títulos Constitutivos, quer em função de cada um dos blocos, quer em relação ao Conjunto Turístico no seu todo.

V)

O mesmo decorre das respetivas escrituras públicas de constituição, alteração e aclaração.

W)

Em suma, o Conjunto Turístico encontra-se constituído em propriedade horizontal plural repartida do seguinte modo:

c)

No primeiro grau, é constituído pela fração A, correspondente ao Hotel-Apartamento, com um valor relativo de 26%, e pela fração B, correspondente aos Apartamentos Turísticos, com um valor relativo de 74%;

d)

No segundo grau, é constituído por 164 frações, ou seja, as 54 frações autónomas que compõem o Hotel-Apartamento e as 110 frações autónomas que compõem os Apartamentos Turísticos.

X)

Nos termos do artigo 1438.º-A do Código Civil, “[o] regime previsto neste capítulo [propriedade horizontal] pode ser aplicado, com as necessárias adaptações, a conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem”.

Y)

Nesta norma pode ser identificado, designadamente, o chamado condomínio complexo, passando, como dizem FERNANDA PAULA OLIVEIRA e SANDRA PASSINHAS, “a ser necessário conciliar dois regimes de propriedade horizontal ou, rectius, um regime duplo de propriedade horizontal. Há, efectivamente, no condomínio complexo, uma duplicação de regimes (e de permilagem) que altera a linha estrutural do regime.

Neste caso, em cada condomínio vigora um regime (com o inerente sistema de administração exclusiva das partes comuns) que será compatibilizado com a aplicação de outro regime às partes comuns dos vários edifícios” (realces nossos).

Z)

Quanto ao conteúdo do título constitutivo do condomínio complexo referente à descrição dos vários edifícios e das frações autónomas, deve ser indicado o valor relativo de cada fração (de 2.º grau) em função, quer do Conjunto Turístico no seu todo, quer do prédio em que se integram (Cfr. artigo 1418.º do Código Civil).

AA)

O valor fixado a cada fração permite determinar, inter alia, o número de votos de cada condómino tem na Assembleia e a medida da participação nas despesas e encargos.

BB)

Do ponto de vista do regime aplicável, o Conjunto Turístico equivale a um condomínio complexo uma vez que, nos termos do artigo 53.º do referido Decreto-Lei n.º 38/2008 de 07 de março “[à]s relações entre os proprietários dos empreendimentos turísticos em propriedade plural é aplicável o disposto no presente decreto-lei e, subsidiariamente, o regime da propriedade horizontal.”

CC)

E as permissões de cada fração por referência, por sua vez, ao valor do Conjunto Turístico, encontram-se discriminadas no anexo II do respetivo Título Constitutivo.

B.

O CONSEQUENTE MODO DE CONTABILIZAÇÃO E INERENTE VALORIZAÇÃO DOS VOTOS

DD)

Da conjugação do artigo 32.º do Regulamento de Administração do Conjunto Turístico, dos artigos 46.º, n.º 1, al. t) e 35.º, al. k), quer do Regulamento de Administração do Hotel Apartamento, quer do Regulamento de Administração dos Apartamentos Turísticos, e ainda do artigo 38.º, novamente do Regulamento de Administração do Conjunto Turístico, resulta que o Hotel-Apartamento e os Apartamentos Turísticos são “representados” na Assembleia Geral do Conjunto Turístico pela Entidade Exploradora, i.e., a RECORRENTE, que deve contabilizar nessa Assembleia os votos recolhidos nas Assembleias de Proprietários.

EE)

Não pode é, na passagem das deliberações tomadas nas Assembleias de

Proprietários para as deliberações tomadas no plano do Conjunto Turístico, desconsiderar-se o peso específico de cada um dos proprietários, rectius, de cada uma das frações de 2.º grau, em face do valor total do Conjunto, sob pena de se violar o próprio regime da propriedade horizontal de duplo grau.
FF)

Impondo-se interpretação no sentido de caber à Entidade Exploradora “transportar” para a Assembleia Geral do Conjunto os votos nas Assembleias de Proprietários (de cada fração de 1.º grau) e os contabilizar tendo em conta as permissões de todas as frações (de 2.º grau) em relação ao Conjunto Turístico.

GG)

No que diz respeito à Assembleia Geral do Conjunto Turístico, os votos devem ser contabilizados, e, portanto, valorizados, tendo em consideração a permissão de cada fração no Hotel-Apartamento e nos Apartamentos Turísticos conjugada com o peso percentual relativo de cada um destes blocos no Conjunto Turístico.

HH)

Constituindo-se real ou virtualmente uma assembleia de geral ou plenária, a que se aplicam as regras gerais da propriedade horizontal.

II)

Assim:

(iv)

Na Assembleia Geral do Conjunto Turístico, a Entidade Exploradora representa, quer o Hotel-Apartamento, quer os Apartamentos Turísticos;

(v)

A Entidade Exploradora deve tomar em conta e obedecer ao sentido de todos os votos emitidos pelos proprietários nas respectivas Assembleias de Proprietários;

(vi)

Os votos devem ser contabilizados com base no peso específico de cada fração (de 2.º grau) relativamente ao Conjunto Turístico no seu todo.

JJ)

A tese acolhida na sentença viola o regime da propriedade horizontal do conjunto de edifícios, dita também de duplo grau, enunciado no artigo 1438.º -A do Código Civil, aplicável ex vi artigo 53.º do Decreto-Lei n.º 38/2008 de 07 de março.

KK)

É necessário reconhecer um regime duplo de propriedade horizontal, sem fazer tábua rasa de que cada um dos proprietários, em cada um dos edifícios ou blocos que integram o complexo, permanece incindivelmente proprietário

exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns (cfr. artigo 1421.º do Código Civil) e que, consequentemente, tratando-se de uma propriedade horizontal de duplo grau, é também comproprietário das partes comuns ao Conjunto Turístico,

LL)

E o valor relativo de cada fração será fixado no respetivo título constitutivo em proporção do valor total do Conjunto Turístico (Cfr., mutatis mutandis, artigo 1418.º do Código Civil).

MM)

Pelo que a interpretação dos artigos 35.º, al. k) e 46.º, n.º 1, al. t) dos Regulamentos de Administração, quer do Hotel-Apartamento, quer dos Apartamentos Turísticos, conjugados com o artigo 38.º do Regulamento de Administração do Conjunto Turístico tem que ser feita em conformidade, cabendo, portanto, à Entidade Exploradora “transportar” para a Assembleia Geral do Conjunto Turístico os votos emitidos nas Assembleias de Proprietários de cada um dos blocos e contabilizando esses votos tendo em conta as permilagens de todas as frações dos referidos blocos, em relação ao Conjunto Turístico no seu todo.

NN)

Uma interpretação no sentido acolhido na sentença, isto é, uma propriedade assim entendida, despojada de poderes de administração da coisa através do voto, contraria o disposto no artigo 1305.º do Código Civil, bem como o princípio da tipicidade ou “numerus clausus” dos Direitos Reais (cfr. artigo 1306.º do Código Civil).

OO)

Sendo as correspondentes disposições do título constitutivo consequentemente nulas.

PP)

O proprietário integrado numa propriedade plural, ainda que de duplo grau não deixa de o ser mesmo que, relativamente às partes comuns, em situação de comunhão.

QQ)

Por isso, na propriedade horizontal as normas relativas ao exercício do direito de voto, que por sua vez têm por objeto a administração da propriedade comum, têm natureza imperativa.

RR)

A aceitar-se a decisão recorrenda, o título constitutivo estaria a amputar a uma parte dos proprietários a administração dos bens de que são titulares e a que têm direito, na medida, naturalmente, do valor relativo da respetiva fração em percentagem ou permilagem do valor total do Conjunto.

SS)

Dir-se-ia uma expropriação sem nenhuma justificação no interesse ou ordem pública ou privada.

TT)

Por outro lado, o resultado a que se demonstrou inelutavelmente chegar, pela via trilhada pelo tribunal a quo, seria patente e chocantemente abusivo.

UU)

A orientação expropriativa em crise no presente recurso cria ademais uma injustificada situação de desequilíbrio entre titulares de direitos em pé de igualdade, ao colocar na esfera jurídica de um número restrito de titulares o poder de, unilateral e isoladamente, determinarem os encargos dos restantes proprietários.

VV)

Violando patentemente o princípio geral da boa-fé, em particular consagrado como limitação ao exercício (abusivo) de um direito no artigo 334.º do Código Civil;

WW)

Para além de estar previsto, i. a., como critério de interpretação da vontade negocial (artigos 237.º e 239.º do Código Civil), que sempre imporia, ad abundatiam, uma interpretação conforme à lei do título constitutivo.

Nestes termos, e nos demais de Direito que Vossas Excelências doutamente suprirão, deve a presente Apelação ser julgada procedente e, em consequência, ser a sentença recorrida revogada e substituída por outra que:

(i)

Julgue procedente, por provada, a exceção perentória de caducidade do direito de propositura da ação e, consequentemente, absolva integralmente a RECORRENTE dos pedidos, ou

Subsidiariamente,

(ii)

Declare integralmente improcedente a presente ação.

*

Ao autores apresentaram contra-alegações, que terminaram com as seguintes conclusões:

A. A Ré/Recorrente interpôs recurso da Douta Sentença proferida pela M.^a Sra. Juíza “a quo”, que indeferindo a alegada exceção da caducidade da interposição da presente ação, a julgou procedente, por provada, declarando anuladas as deliberações tomadas na Assembleia Geral do Conjunto Turístico, do dia 16.06.2021, e referentes aos pontos 2, a) 1, 5^a), 6, a), 7 (8), 8, al. d)

(9, al. d) e 8, g) (9, g));

B. Muito bem andou a M^a Sra. Juíza “a quo” ao proferir esta decisão, que deverá ser mantida “in toto” por este Tribunal da Relação;

C. Sustenta a Ré/Recorrente o seu recurso em dois pontos, ambos de mera aplicação do Direito: em primeiro lugar, insiste pela alegada procedência da exceção de caducidade, esgrimida desde a contestação, pretendendo que a presente ação foi apresentada depois de esgotado o tempo para a propor; em segundo lugar, considerando, terem sido os votos bem contados por si, como entidade Exploradora e Administradora do empreendimento, pretende reverter a Sentença proferida, procurando a sua absolvição do pedido;

D. Não assiste qualquer razão à Ré/Recorrente;

E. A Assembleia Geral ocorreu a 16 de junho de 2021, entre as 17h e as 23h30m, em formato misto, presencial e virtual, não tendo sido apurados, no final da mesma, os resultados das votações;

F. Pelo que não foram tomadas quaisquer deliberações;

G. Nem elaborada qualquer ata da Assembleia;

H. Apenas a 6 de dezembro de 2021, a Ré/Recorrente enviou, por email e correio registado, aos proprietários (nos quais se incluíam os AA. Recorridos) a ata da referida Assembleia, acompanhada de outro texto, igualmente constante do livro de atas, elaborado em data não apurada, e assinada por alguém, cuja identidade se desconhece, onde era feita uma recontagem de todos os votos colhidos naquela Assembleia de 16 de junho de 2021, apresentando um determinado resultado da votação;

I. O art.º 1433.º do Código Civil, pressupõe que a contagem do prazo para a invocação de alguma anulabilidade de uma deliberação da Assembleia – nos seus n.ºs 2, 3 e 4, apenas se inicia quando todos os presentes na Assembleia tomaram conhecimento do que ali foi decidido, nomeadamente, dos resultados das votações, o que normalmente acontece até ao final de uma Assembleia;

J. Ora, no caso dos autos não foi isso o que aconteceu;

K. Nesta Assembleia de 16 de junho de 2021 não se procedeu à contagem dos votos expressos na Assembleia até ao termo da mesma, mas apenas em data muito ulterior, tendo os proprietários apenas conhecido o resultado dessa contagem a 6 de dezembro de 2021, data em que a Ré/Recorrente comunicou o teor da ata da Assembleia, bem como da ata da recontagem dos votos – atas inexistentes até a esta data, pelo que apenas aqui foi dado

cumprimento ao disposto no art.º 1.º do Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro;

L. Na Assembleia de 16 de junho de 2021 não foram tomadas quaisquer deliberações, apenas recolhidos os votos dos proprietários participantes – que votaram a favor ou contra;

M. Apenas as deliberações são impugnáveis, no caso anuláveis, por parte de qualquer proprietário, pelo que o conhecimento da deliberação é essencial para se iniciar a contagem do prazo para a sua impugnação judicial;

N. Só houve deliberações a 6 de dezembro de 2021, quando foi feita a comunicação referida na conclusão H, data em que se iniciou a contagem do prazo para solicitar a anulação de qualquer uma dessas deliberações;

O. Pelo que a interposição da presente ação a 4 de fevereiro de 2022 foi tempestiva, devendo ser confirmada por este Tribunal da Relação a improcedência da exceção de caducidade arguida pela Ré/Recorrente, por ter andado bem a M.ª Sra. Juíza “a quo”, ao decidir como decidiu, na Sentença ora posta em causa;

P. De igual modo, não assiste razão à Ré/Recorrente, quando pretende fazer crer que os votos realizados em Assembleia foram por si bem contados;

Q. Nos termos do Regulamento de Administração dos Apartamentos Turísticos, estipula-se que todos os proprietários dos Apartamentos compõem a Assembleia de Proprietários, tendo direito a nela participar e votar – art.º 34.º, n.º 1 do referido Regulamento;

R. O art.º 35.º, al. k) do referido Regulamento, refere que compete à Assembleia de Proprietários deliberar sobre o sentido de voto da Entidade Exploradora – a Ré/Recorrente – na Assembleia Geral do Conjunto Turístico, na qual os proprietários dos Apartamentos Turísticos não participam, nem votam;

S. Estas normas complementam o ponto L, al. k) do Título Constitutivo dos Apartamentos Turísticos, onde expressamente vem referido que cabe à entidade Administradora – a Ré/Recorrente – representar o empreendimento nas Assembleias Gerais do Conjunto Turístico, participando e votando nas mesmas de acordo com as decisões tomadas na Assembleia de Proprietários;

T. Nos termos do disposto na al. t) do art.º 46.º do Regulamento de Administração dos Apartamentos Turísticos, à Entidade

Exploradora, que mais uma vez é a Ré/Recorrente, cabe representar o Empreendimento nas Assembleias-Gerais do Conjunto Turístico Praia do Sal, Lisbon Resort, participando e votando nas mesmas de acordo com as decisões tomadas na Assembleia de Proprietários,

U. Ou seja, realizada que seja a Assembleia de Proprietários dos Apartamentos Turísticos, e tomadas aí as respectivas deliberações por estes, o resultado dessa votação é comunicado à Entidade Exploradora - a Ré/Recorrente - que levará esse resultado à Assembleia Geral do Conjunto Turístico - ou seja, a deliberação, e não os votos emitidos, deliberação essa que terá um peso de 74% no Conjunto - vd. Título Constitutivo do Conjunto Turístico refere no seu ponto C);

V. O Regulamento de Administração do Conjunto Turístico relativamente à Assembleia Geral, no seu artigo 32.º, n.º 1, afirma que a Assembleia-Geral é composta por todas as Entidades Exploradoras dos Elementos Componentes que integram o Conjunto Turístico, as quais têm o direito de participar, discutir, votar quais quer propostas ou deliberações que sejam submetidas à apreciação da assembleia.

W. Ora, este conjunto de normas foram conhecidas pelos AA./Recorridos, e por todos os restantes proprietários, aquando da aquisição das suas frações, fazendo todas parte - o Título Constitutivo dos Apartamentos Turísticos, o Regulamento de Administração dos Apartamentos Turísticos, o Título Constitutivo do Conjunto Turístico, e o Regulamento de Administração do Conjunto Turístico - de anexos à escritura de compra e venda das respetivas frações;

X. Não tendo os mesmos sido alterados, nos termos em que esses próprios clausulados preveem a possibilidade da sua alteração - mediante uma Assembleia Geral regularmente convocada, com as alterações a serem aprovadas por uma maioria de dois terços - eles terão de ser respeitados;

Y. O que, conforme ficou decidido pela Douta Sentença proferida, não foram, em algumas das deliberações tomadas na Assembleia Geral realizada no passado dia 16 de junho de 2021, razão pela qual essas deliberações foram, e bem, anuladas.

Z. Foi proposto pelo promotor do empreendimento - a sociedade RIVERFRONT, S.A, e aceite pelos AA./Recorridos, bem como pelos os demais proprietários, uma forma de representatividade

diferente entre as Assembleias de Proprietários e a Assembleia Geral do Conjunto Turístico.

AA. Enquanto que na Assembleia de Proprietários dos Apartamentos Turísticos - o chamado Bloco B, todos os proprietários estariam presentes, votando diretamente na assembleia os pontos da respectiva ordem de trabalhos,

BB. Na Assembleia Geral do Conjunto Turístico, já não eram os proprietários que estariam presentes na Assembleia - seja os do Bloco B - Apartamentos Turísticos, sejam os do Bloco A Hotel/Apartamentos, mas antes, cada uma das Entidades Exploradoras, seja a do Bloco B (Apartamentos Turísticos), seja a do Bloco A (Hotel Apartamentos), que votariam nessa assembleia do Conjunto Turístico, apresentando as deliberações que, relativamente às matérias do Conjunto Turístico, teriam sido produzidos na Assembleia de Proprietários, onde os proprietários do Bloco B - de entre os quais, os aqui AA./Recorridos - teriam votado os respetivos pontos da ordem de trabalhos.

CC. Deste modo, e nos termos, seja do Título Constitutivo e do Regulamento de Administração dos Apartamentos Turísticos, seja no do Título Constitutivo e do Regulamento de Administração do Conjunto Turístico, os proprietários do Bloco B estariam presentes na Assembleia de Proprietários, votando diretamente os pontos da ordem de trabalhos relativos a orçamentos, despesas e encargos a serem suportados pelo Conjunto Turístico, que lhes são trazidos pela Entidade Exploradora - a aqui Ré/Recorrente,

DD. Estando esta Entidade Exploradora depois mandatada para, na Assembleia Geral do Conjunto Turístico votar em conformidade com o resultado da votação realizada na Assembleia de Proprietários do Bloco B - Apartamentos Turísticos.

EE. Sendo o resultado apurado nessa Assembleia de Proprietários condicional da votação que a Entidade Exploradora dos Apartamentos Turísticos fará na Assembleia Geral do Conjunto Turístico.

FF. Ou seja, a Entidade Exploradora dos Apartamentos Turísticos não transporta todos os votos expressos em sede de Assembleia de Proprietários dos Apartamentos Turísticos para a Assembleia Geral do Conjunto Turístico,

GG. Antes, transporta o resultado da votação da Assembleia de Proprietários dos Apartamentos Turísticos para a Assembleia

Geral do Conjunto Turístico.

HH. Em nenhum ponto, seja da Lei, seja dos Títulos Constitutivos, seja dos Regulamentos de Administração, resulta que qualquer uma das deliberações tomadas em sede de Assembleia de Proprietários dos Apartamentos Turísticos não tenha a qualificação de uma verdadeira deliberação.

II. Assim sendo, depois de efetuada uma votação em sede de Assembleia de Proprietários, e sendo um ponto da ordem de trabalhos rejeitado, por ter mais votos contra do que a favor, não poderão mais os votos daqueles que perderam a votação em sede de Assembleia de Proprietários, serem novamente contabilizados em sede da Assembleia Geral do Conjunto Turístico, de per si;

JJ. O que a Entidade Exploradora - a Ré/Recorrente Marmequer - vai levar à Assembleia Geral do Conjunto Turístico é um resultado, não um conjunto de votos a ponderar noutra sede;

KK. Resultado esse, com o peso dos 74% constantes no ponto C do Título Constitutivo do Conjunto Turístico;

LL. Aliás, compulsando o disposto no art.º 43.º do Regulamento da Administração dos Apartamentos Turísticos, resulta claro que no final da Assembleia de Proprietários, é lavrada uma ata onde, de entre outras menções obrigatórias, deverá constar o registo das deliberações tomadas, e o número de votos por que foram aprovadas - cfr. n.º 2

MM. Sendo essas deliberações vinculativas para os proprietários - cfr. n.º 3 do mesmo art.º 43.º do Regulamento de Administração.

NN. Deliberações essas, e não apenas votos, que serão depois levados pela Entidade Exploradora dos Apartamentos Turísticos, à Assembleia Geral do Conjunto Turístico, para nessa segunda assembleia, esta Entidade votar, em cumprimento do deliberado na Assembleia dos Proprietários - cfr. art.º 46.º, n.º 1, al. t) do Regulamento de Administração dos Apartamentos Turísticos;

OO. Este clausulado respeita, na íntegra, ao contrário do que pretende a Ré/Recorrente, o regime da propriedade horizontal, uma vez que leva em linha de conta a representatividade de cada uma das frações no resultado das votações realizadas na Assembleia Geral de Proprietários dos Apartamentos Turísticos;

PP. Foi isto o acordado, teria de ser isto o aplicado.

QQ. Mas não foi isso que a Ré/Recorrente Marmequer transpôs para a ata, seja a primeira ata - da página 8 à página 60, e de um

segundo tomo da página 1 a 13 do Livro de Atas, seja a segunda ata – aquela que não se sabe como, por quem, e com que fundamento, terá sido redigida, constante de páginas 14 a 16, inclusive, do segundo tomo do Livro de Atas.

RR. Em ambas a Ré utilizou um critério manifestamente errado, violando frontalmente os Títulos Constitutivos e os Regulamentos de Administração, seja dos Apartamentos Turísticos, seja do Conjunto Turístico, violando, mais concretamente, o disposto nos artigos 43.º, n.ºs 1, 2 e 3, e art.º 46.º, n.º 1, al. t), ambos do Regulamento de Administração dos Apartamentos Turísticos.

SS. Bem como as Clausulas 2.ª, alínea n), Cláusula 13.ª (a contrario) do Contrato de Exploração Turística celebrado com os AA./Recorridos, o que sustentou a anulação das deliberações tomadas nos pontos 2, a) 1, 5ª), 6, a), 7 (8), 8, al. d) (9, al. d) e 8, g) (9, g)).

TT. Que violaram o disposto na alínea t), do n.º 1, do art.º 46.º do Regulamento de Administração dos Apartamentos Turísticos, que obriga a Entidade Exploradora a “(...) representar o Empreendimento nas Assembleias-Gerais do Conjunto Turístico Praia do Sal, Lisbon Resort, participando e votando nas mesmas de acordo com as decisões tomadas na Assembleia de Proprietários.(..)”

UU. Ora, ao não ter a Ré/Recorrente respeitado a forma correta de contagem de votos, a Ré/Recorrente fez inverter o resultado de algumas das votações levadas a cabo na Assembleia Geral do passado dia 16 de junho de 2021.

VV. O que, por ser manifestamente ilegal, levou, e muito bem, à sua anulação por parte da Sentença ora em recurso.

WW. Razão pela qual, e sem necessidade de mais delongas argumentativas, A Sentença proferido pela M.ª Sra. Juíza “a quo” deverá ser mantida “in toto”.

*

FUNDAMENTAÇÃO

Colhidos os vistos cumpre decidir.

Objeto do Recurso

O objeto do recurso é balizado pelo teor do requerimento de interposição (artº 635º nº 2 do CPC), pelas conclusões (artºs 635º nº 4, 639º nº 1 e 640º do CPC), pelas questões suscitadas pelo recorrido nas contra-alegações em oposição àquelas, ou por ampliação (artº 636º CPC) e sem embargo de eventual recurso subordinado (artº 633º CPC) e ainda pelas questões de

conhecimento oficioso cuja apreciação ainda não se mostre precludida.

Assim, em face das conclusões apresentadas pela recorrente, as questões a apreciar são as seguintes:

- caducidade do direito de instaurar a ação de anulação das deliberações;

Caso não ocorra tal caducidade,

- determinar qual a forma correta de apurar os votos da assembleia de condóminos atendendo a que se está perante um conjunto turístico constituído numa Propriedade Horizontal de duplo grau, nomeadamente se os votos dos proprietários nos assuntos do Conjunto Turístico devem ser levados pela entidade exploradora à assembleia geral do Conjunto Turístico em conformidade com a respetiva permissão ou como um resultado final.

Factualidade tida em consideração pela 1ª Instância

Na sentença recorrida foram considerados provados os seguintes factos:

1. A propriedade das frações BBQ e BBS do empreendimento Praia do Sal – Lisbon Resort, sito no Passeio das Caravelas, na zona da Praia dos Moinhos, Alcochete, encontra-se registada a favor dos AA, BB, e CC e DD, respetivamente (arts. 1º, 42º e 43º da petição inicial).

2. Aquando da aquisição das referidas frações, por decisão tomada pelo promotor que efetuou a venda, a R. foi designada como entidade exploradora do empreendimento apartamentos turísticos e entidade administradora do conjunto turístico Praia do Sal – Lisbon Resort composto, não só pelo empreendimento apartamentos turísticos, como também por um hotel/apartamentos (art. 2º da petição inicial).

3. A assembleia geral de proprietários teve lugar no dia 16 de Junho de 2021, realizou, em conjunto, a assembleia geral de proprietários do hotel-apartamento e dos apartamentos turísticos, e a assembleia geral de do conjunto turístico (art. 13º, parte inicial da petição inicial e art. 38º da contestação).

4. A assembleia geral de proprietários da Praia do Sal – Lisbon Resort não conheceu, no seu termo, os resultados de qualquer das votações que foram realizadas naquele dia, constando da segunda página da ata da assembleia geral (página 9 do Livro de Atas), a seguinte menção: “(...) Ficou também esclarecido que devido à realização de uma reunião em formato misto (presencial e virtual) só seria possível apurar os resultados das votações à posteriori, ainda que todos votassem no decurso da Assembleia de Proprietários, não sendo o voto por correspondência admitido. Considerando que no decurso da Assembleia de Proprietários não foi possível apurar os votos dos proprietários à medida que a reunião decorria, nos termos da presente ata constam as votações apuradas a posteriori e as consequências

advenientes do sentido da votação apurada (...)" (arts 15º, parte final e 17º da petição inicial).

5. Da mesma ata resulta que a assembleia iniciou os seus trabalhos pelas 17 horas, e tendo a mesma terminado pelas 23h30m do mesmo dia, sem que nessa data fossem conhecidos pelos proprietários presentes, bem como por aqueles que terão assistido à mesma remotamente, qualquer resultado das votações aí realizadas (art. 18º da petição inicial).

6. O resultado final das votações chegou ao conhecimento dos proprietários, no dia 06 de Dezembro de 2021, via e-mail, bem como um outro documento intitulado "Retificação da ata da assembleia de proprietários", em que se procedeu à recontagem de todos os votos expressos na assembleia de proprietários do dia 16.06.2021 (arts. 20º e 22º da petição inicial).

7. O referido documento intitulado "Retificação da ata da assembleia de proprietários", não tem data, tem apenas uma assinatura e consta do livro de atas da Praia do Sal - Lisbon Resort, depois da ata nº2 ter sido fechada e assinada (arts. 23º e 32º da petição inicial).

8. O documento referido em 7. dos Factos provados não foi lido, nem aprovado em Assembleia (arts. 37º, parte final e 38º da petição inicial).

9. A frações de que os AA. são proprietários, integram o empreendimento apartamentos turísticos (art. 42º da petição inicial).

10. A R. é a entidade administradora dos apartamentos turísticos e do conjunto turístico (arts. 48º e 78º da petição inicial).

11. O título constitutivo dos apartamentos turísticos, o regulamento de administração dos apartamentos turísticos, o título constitutivo do conjunto turístico e o regulamento de administração do conjunto turístico foram conhecidos pelos AA., aquando da aquisição das suas frações, fazendo todos parte de anexos às respetivas escrituras de compra e venda (art. 82º da petição inicial e art. 163º da contestação).

12. O título constitutivo do conjunto turístico refere que o valor relativo dos elementos componentes do conjunto turístico é o seguinte: hotel - 26% e apartamentos turísticos - 74% (art. 63º da petição inicial).

13. Relativamente à determinação da fixação da contribuição periódica, o valor anual da contribuição devida por cada elemento componente é o que resulta da multiplicação do valor global anual das despesas previstas no orçamento do conjunto turístico para esse ano, pelo valor relativo de cada elemento componente (art. 64º da petição inicial).

14. Da ata nº2 da assembleia geral do conjunto turístico realizada no dia 16 de junho de 2021 e relativamente ao ponto de ordem 2 a) 1 da ordem de trabalhos (2. Discussão e votação da aplicação dos resultados do exercício 2019; a) Conjunto Turístico; 1. Cálculo com base na inexistência do Bloco A

até 30 de out. 2019, no principio utilizador/pagador), consta que a fração BBQ, propriedade dos AA. AA e BB, votou a favor, quando votou contra (art. 120º da petição inicial).

15. Na recontagem dos votos, o sentido de voto da fração BBQ foi alterada para contra (art. 123º da petição inicial).

16. Na votação do ponto 2, a) 1, este foi considerado como aprovado, com 456 votos a favor (430 depois de corrigidos na recontagem dos votos), 365 contra (corrigidos para 391), e 81 abstenções, estas não corrigidas (art. 124º da petição inicial).

17. Na votação do ponto 2, a) 1, os AA. votaram contra (art. 128º da petição inicial).

18. Aquando do agendamento da realização da assembleia geral do dia 16 de junho de 2021, a Ré Marmequer enviou a todos os proprietários uma grelha com a numeração dos pontos da ordem de trabalhos (art. 151º da petição inicial).

19. Em algumas dessas grelhas, o ponto 5 a), com o título “Apresentação, análise e votação da proposta de orçamento de despesas correntes para o exercício de 2021 relativamente ao conjunto turístico”, aparecia identificado com o nº6 e não como 5 a) (art. 149º e 152º parte inicial da petição inicial).

20. Na votação apresentada na primeira ata, relativamente a este ponto, foram contabilizados 484 votos a favor (482 na ata de recontagem dos votos onde constam as correções), 356 votos contra (362 na ata de recontagem dos votos) e 62 abstenções (58 na ata de recontagem dos votos) (art. 156º da petição inicial).

21. Os proprietários dos apartamentos turísticos, na assembleia de proprietários que teve lugar nesse mesmo dia, hora e local, votaram este ponto da ordem de trabalhos (5 b)) do seguinte modo: 346 votos a favor (337 na ata de recontagem dos votos), 503 votos contra (362 na ata de recontagem dos votos) e 85 abstenções, tendo os AA. votado contra (arts. 157º e 158º da petição inicial).

22. Na votação do ponto 7, com o título “Aprovação dos termos da Comissão de Proprietários do Conjunto Turístico” 1, na votação apresentada na ata inicial foram contabilizados 443 votos a favor (437 depois de corrigidos na recontagem dos votos), 388 contra (394 após correção) e 71 abstenções (art. 164º da petição inicial).

23. Na votação do ponto 7, os AA. votaram contra (art. 166º da petição inicial).

24. Na votação do ponto 8, d), com o título “Apresentação de Robot de Limpeza – Conjunto Turístico”, na votação apresentada na ata inicial foram contabilizados 447 votos a favor (449 depois de corrigidos na recontagem dos votos), 406 contra (404 após correção) e 49 abstenções (arts. 176º e 177º da

petição inicial).

25. Na votação do ponto 8, d), os AA. votaram contra (art. 179º da petição inicial).

26. Na votação do ponto 8, g), com o título “Instalação de um acesso em pedra à Piscina exterior pelo jardim junto ao bloco E - Conjunto Turístico”, na votação apresentada na ata inicial foram contabilizados 481 votos a favor (475 depois de corrigidos na recontagem dos votos), 378 contra (371 após correção) e 43 abstenções (56 após correção) (arts. 187º e 188º da petição inicial).

27. Na votação do ponto 8, g), os AA. votaram contra (art. 190º da petição inicial).

28. O proprietário EE, em plena assembleia, chamou a atenção que a realização conjunta de todas as assembleias poderia levar a erróneas contagens de voto (art. 211º, parte inicial da petição inicial).

29. EE recusou-se a assinar a primeira ata por não concordar com a forma como foram contados os votos, por parte da R. e não teve conhecimento da ata de recontagem dos votos (arts. 213º e 214º da petição inicial).

30. O conjunto turístico Praia do Sal Lisbon Resort é composto, por um lado, por um hotel apartamento e por outro, por apartamentos turísticos, sendo que, hotel apartamento (bloco A) está repartido por 54 frações autónomas (identificadas pelas letras AA a ABB, incluindo um bar/restaurante e um spa) e os apartamentos turísticos (bloco B), por 110 frações autónomas (identificadas pelas letras BA a BDF) (art. 2º, 43º, 44º e 45º da contestação).

31. Na assembleia geral do conjunto turístico Praia do Sal realizada no dia 16 de junho de 2021, os AA. AA e BB estiveram representados pelo Dr. FF, seu mandatário e subscritor da petição inicial, e os AA. CC e DD estiveram representados pela R. (arts. 7º e 8º da contestação).

32. Os resultados das votações em cada uma das deliberações tomadas na assembleia geral de 16 de junho de 2021 foram enviadas aos proprietários em 21 de junho de 2021 (art. 16º da contestação).

33. Na assembleia geral de 16.06.2021, o sr. EE, proprietário da fração BV e em representação das frações BB, BN, BAE, BAZ, BBK, BCJ, BCM, BCX e BDC, interveio, em representação dos proprietários, como auxiliar à presidente (art. 18º da contestação).

34. Na sequência da intervenção do sr. EE, a R. enviou-lhe uma minuta da ata, em 26.07.2021, para que este a pudesse comentar, antes de a mesma ser enviada a todos os outros proprietários (art. 19º da contestação).

35. Passados vários meses e, após a troca de diversas comunicações entre a R. o Sr. EE e embora, a seu pedido, tenham sido feitos alguns ajustes ao texto da ata não foi possível chegar a um entendimento quanto ao tema da contagem

dos votos agora questionado pelos AA., motivo pelo qual o Sr. EE não a quis assinar (art. 20º da contestação).

36. Em 28 de outubro de 2021, a Ata foi enviada para todos os proprietários, incluindo os AA., com uma explicação dos motivos do atraso nesse envio (arts. 17º e 22º da contestação).

37. Após o envio da ata em 28 de outubro de 2021, o proprietário da fração BX informou que a sua procuração com sentido de voto não tinha sido considerada e o proprietário da fração BBB informou que um dos sentidos de voto constantes da sua procuração tinha sido erradamente transcrito (art. 26º da contestação).

38. Nessa sequência, a R. decidiu recontar os votos e elaborar uma adenda com uma retificação à ata (art. 27º da contestação).

39. A ata e a retificação foram, em 6 de dezembro de 2021, enviadas a todos os proprietários, incluindo os AA., por correio registado e por e-mail com uma breve explicação dos motivos dessa retificação (art. 28º da contestação).

40. A retificação consistiu na revisão dos resultados das votações, não tendo havido nenhuma alteração do sentido das votações (art. 29º da contestação).

41. A permissão de cada uma das frações autónomas do hotel - apartamento e dos apartamentos turísticos encontra-se discriminada nos anexos II aos respetivos títulos constitutivos (art. 46º da contestação).

42. A permissão de cada uma dessas frações autónomas relativamente ao conjunto turístico encontra-se discriminada no anexo II ao respetivo título constitutivo (art. 47º da contestação).

43. Por escritura pública celebrada em 27.11.2015 foi declarado pelo administrador único da sociedade Riverfront – Empreendimentos Turísticos e Imobiliários S.A. que a referida sociedade “(...) é proprietária do prédio sito em Moinhos da Praia ou Praia dos Moinhos (...) ainda como prédio misto (...), com a seguinte composição:

Parte rústica: (...);

Parte urbana: a) Armazém com sete divisões (...); b) Rés-do-chão com quatro compartimentos (...); c) rés-do-chão, com sete compartimentos (...); d) rés-do-chão amplo; e) Composto de catorze compartimentos e logradouro (...)

Que o prédio é actualmente constituído por um conjunto turístico, ainda em construção, denominado “Praia do Sal – Lisbon Resort”, composto por duas instalações, funcionalmente interdependentes e ligadas entre si, que coexistem em continuidade territorial: O bloco A é um edifício que terá a tipologia de estabelecimento hoteleiro e é constituído por um piso subterrâneo (piso menos um); o piso zero e mais dois pisos acima do solo (pisos um e dois); a outra instalação, com a tipologia de apartamentos turísticos é constituída por dez blocos contíguos (Blocos B, C, D, E, F, G, H, I, J, K), com cave e rés-do-

chão comuns a todos os blocos e mais dois pisos acima do solo (pisos um e dois) (...)

Que uma vez que se trata de um conjunto de edifícios contíguos, funcionalmente ligados entre si, pela existência de partes comuns afectas ao uso das fracções que os compõem (cumprindo os requisitos do art. 1438º-A do Código Civil) e porque todos os edificio preenchem os requisitos legais, nos termos do art.1415º do Código Civil, através desta escritura submetem o prédio ao regime de propriedade horizontal de conjunto de edifícios, nos termos do art. 1415º do Código Civil, através desta escritura submetem o prédio ao regime de propriedade horizontal de conjunto de edifícios, dita de duplo grau, na qual, no primeiro grau, constituem duas fracções autónomas, designadas pelas letras “A” e “B”, e, no segundo grau, constituem cento e vinte e quatro autónomas (que são as partes que compõem o edifício correspondente à fracção “B”), com a composição permilagem e valores relativos que constam do documento complementar (...).

Que todas as frações autónoma se destinam a exploração turística, correspondendo a fração “A” a empreendimento turístico tipo estabelecimento hoteleiro e sendo a fração “B” constituída por empreendimento turístico tipo Apartamentos Turísticos composto por cento e vinte e quatro unidades de alojamento.

Que constituem partes comuns do conjunto as zonas de circulação exteriores ao edifício e todo o espaço ao ar livre que integra o conjunto (a praça, os espaços e áreas verdes, as portarias constituídas por cancela e videoporteiro); bem como o posto de transformação, as piscinas exteriores, a recepção, as instalações sanitárias e os balneários localizados junto dela.

Que constituem partes comuns do edifício correspondente à fracção “B”, todas as partes do edifício não individualizadas, as que constam do art. 1421º do Código Civil, bem como:

a) No piso menos um: as instalações técnicas, central de bombagem, depósito de água, arrumos e instalações sanitárias, balneários, vestiários, zona de circulação automóvel e pedonal e escadas de acesso ao piso zero;

b) No rés-do-chão: zonas de acesso automóvel e pedonal à cave e o SPA.

Que constituem partes comuns afectas ao uso exclusivo das fracções “BA”, “BB”, “BC”, “BD”, “BE”, “BF”, “BS”, “BT”, “BU”, “BAG”, “BAH”, “BAI”, “BAP”, “BAQ”, “BAV”, “BAW”, “BAX”, “BAY”, “BAZ”, “BBL”, “BBM”, “BBN”, “BBO”, “BBP”, “BCB”, “BCC”, “BCD”, “BCE”, “BCF”, “BCQ”, “BCR”, “BCS”, “BCT”, “BCU”, “BDG”, “BDH”, “BDI”, “BDP” e “BDQ”, os respetivos terraços que lhe estão adjacentes e para os quais cada uma delas tem acesso exclusivo. (...).

Que o uso, a fruição e a conservação das partes comuns do prédio serão disciplinados pelo regulamento de administração, considerando as

especificidades do regime dos empreendimentos turísticos regulado pelo Decreto-Lei nº 39/2008 de 7 de março (...)” (art. 49º da contestação).

44. Em 28.11.2017, a escritura celebrada em 27.11.2015, foi alterada, no sentido dos apartamentos turísticos passarem a ser constituídos por 110 frações autónomas, o que não implicou a alteração do valor relativo dos apartamentos turísticos no conjunto turístico, nem a alteração da permissão das frações autónomas que já tinham sido vendidas (art. 50º da contestação).

45. A referida escritura pública foi ainda alterada em 17.10.2019, no sentido do hotel-apartamento passar a ser também constituído por frações autónomas, individualizadas pelas letras AA a ABI (art. 51º da contestação).

46. A escritura pública foi ainda objeto de uma aclaração, em 23.11.2021, constando da mesma que:

(i) “(...) no título constitutivo da propriedade horizontal (...) não ficaram expressamente exarados os valores relativos expressos em permissão das fracções de segundo grau (AA a ABI e BA a BDT) em relação ao empreendimento, já que, tendo ficado estabelecidos os valores relativos expressos em permissão das fracções de segundo grau em relação às respectivas fracções de primeiro grau que integram (A e B) e a permissão destas em relação ao empreendimento, está implícito o valor relativo das fracções de segundo grau em relação ao empreendimento, calculado através de uma simples operação aritmética”; (...)

(ii) a escritura titula “o presente aditamento de aclaração por forma a que no título constitutivo da propriedade horizontal, ora aclarado para o efeito, passem a figurar, expressamente, os valores relativos expressos em permissão das fracções de segundo grau em relação ao empreendimento, calculados através da referida operação aritmética”. (arts. 53º e 54º da contestação).

47. O hotel-apartamento e os apartamentos turísticos são representados na assembleia geral pela entidade exploradora que, no caso, é a R. (art. 64º da contestação).

48. No dia 16.06.2021, foram separadas as deliberações relativas ao conjunto turístico, das relativas, tão só, ao hotel-apartamento, e das relativas, tão só, aos apartamentos turísticos, tendo os proprietários votado apenas relativamente aos assuntos que lhes diziam respeito (art. 124º da contestação).

49. Nenhum dos proprietários levantou qualquer oposição a que as assembleias fossem realizadas simultaneamente (art. 127º da contestação).

50. Nas minutas de procuração facultadas pela R. com a convocatória, que os proprietários poderiam, caso o desejassem, utilizar para efeitos de comunicar as suas intenções de voto, existia um erro na numeração dos pontos da ordem

de trabalhos (art. 145º da contestação).

51. Em que cada ponto da ordem de trabalhos, relativamente ao qual o sentido de voto devia ser assinalado numa quadrícula, estava transcrito o respetivo teor (art. 146º da contestação).

52. Os votos foram contabilizados pela R., por referência ao teor de cada ponto da ordem de trabalhos e não à respetiva numeração (art. 147º, parte final da contestação).

53. Na primeira assembleia geral do conjunto turístico tinha sido sugerida pela R. a criação de um comité de proprietários (art. 150º da contestação).

54. À data, apenas estavam em funcionamento os apartamentos turísticos, pelo que, quando foi aberto o hotel-apartamento, foi proposto aos seus proprietários que fosse criada uma comissão de proprietários para todo o conjunto turístico, com os proprietários de ambos, tendo sido esse tema incluído na ordem de trabalhos constante da convocatória (art. 151º da contestação).

55. Embora a figura da comissão de proprietários não se encontre prevista nos regulamentos da administração, a sua função seria a de auxiliar a administração no desenvolvimento da atividade e informar sobre as necessidades do empreendimento, em representação dos proprietários (art. 152º da contestação).

56. Foi apresentada uma única candidatura, pela sra. GG, que foi enviada a todos os proprietários, antes da assembleia geral (art. 152º da contestação).

57. Com a aprovação da criação desta comissão, esclareceu-se que “as pessoas designadas como Comissão de Proprietários na ata nº 1, manteriam as suas funções, se o desejassem, na Comissão do Conjunto Turístico e nos termos aprovados, a qual integrava este novo membro agora eleito” (art. 154º da contestação).

58. Os membros da inicial comissão de proprietários não aceitaram passar a fazer parte da comissão para todo o conjunto turístico, motivo pelo qual esta Comissão, até ao momento, foi apenas constituída pela sra. GG (art. 156º da contestação).

59. Nas escrituras públicas de compra e venda, os AA. declararam que “ficam a fazer parte integrante do contrato de transmissão titulado na presente escritura uma cópia simples do referido título constitutivo (...)” (art. 162º da contestação).

*

Não se provaram os seguintes factos:

1. A maioria dos proprietários dos apartamentos turísticos votou contra o ponto 2, a), 1 da ordem de trabalhos (art. 143º, parte final da petição inicial).
2. Os proprietários dos apartamentos turísticos, na assembleia de

proprietários que teve lugar nesse mesmo dia, hora e local da assembleia do conjunto turístico, votaram o ponto 7 da ordem de trabalhos do seguinte modo: 396 votos a favor, 524 votos contra e 29 abstenções (art. 165º da petição inicial).

3. Os proprietários dos apartamentos turísticos, na assembleia de proprietários que teve lugar nesse mesmo dia, hora e local da assembleia do conjunto turístico, votaram o ponto 8, d) da ordem de trabalhos do seguinte modo: 372 votos a favor, 532 votos contra e 71 abstenções (art. 178º da petição inicial).

4. Os proprietários dos apartamentos turísticos, na assembleia de proprietários que teve lugar nesse mesmo dia, hora e local da assembleia do conjunto turístico, votaram o ponto 8, g) da ordem de trabalhos do seguinte modo: 420 votos a favor, 496 votos contra e 48 abstenções (art. 189º da petição inicial).

Fundamentação jurídica

Da caducidade do direito de os autores impugnarem as deliberações

O caso *sub judice* reporta-se à impugnação de deliberações da assembleia de condóminos do edifício denominado Praia do Sal – Lisbon Resort, que é constituído por apartamentos turísticos e um conjunto turístico. A ré é entidade exploradora do empreendimento na vertente turística e é também a administradora do condomínio de todo o empreendimento.

As deliberações que são objeto da impugnação foram tomadas na assembleia de condóminos de todo o empreendimento – apartamentos, por um lado, e conjunto turístico, por outro lado, tendo sido realizada primeiro a assembleia que reuniu os proprietários dos apartamentos e após a assembleia relativa ao conjunto turístico – que teve lugar no dia 16 de junho de 2021.

Tendo a presente ação sido instaurada em 04.02.2022, a ré já havia invocado, na contestação, a exceção perentória de caducidade do direito de os autores impugnarem as deliberações. Essa exceção foi julgada improcedente na decisão recorrida com os seguintes fundamentos:

“O art. 1433º do Código Civil estabelece no nº1 que “as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado”, sendo que “o direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação”. No caso concreto, tendo presente que os AA. pretendem a anulação das deliberações tomadas na assembleia de condóminos do dia 16.06.2021, sendo certo que não foi convocada qualquer assembleia extraordinária para esse efeito, conclui-se que o referido prazo de caducidade é de 60 dias sobre a data

da deliberação.

Porém, há que conjugar esta disposição legal com o art. 1º do Decreto-Lei nº 268/94 de 25.10 que preceitua que “são obrigatoriamente lavradas atas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha servido de presidente e subscritas por todos os condóminos que nelas hajam participado”. Por outro lado, o nº2 do mencionado art. 1º estabelece que “As deliberações devidamente consignadas em acta são vinculativas tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções”. Deste modo, entende-se que o prazo para impugnar a deliberação de uma assembleia de condóminos inicia-se após o conhecimento da redação final da respetiva ata.

No caso dos autos, resultou provado que a assembleia de condóminos realizou-se no dia 16.06.2021 e que foi dado conhecimento do resultado das votações para cada uma das deliberações, em 21.06.2021. Da mesma forma, provou-se que em 28.10.2021 foi enviada a ata da assembleia a todos os proprietários, incluindo os AA., com uma explicação dos motivos do atraso nesse envio (e que estiveram relacionados com a recusa do sr. EE em assinar a ata por discordar da forma como fora contados os votos). Por outro lado, na sequência do envio da ata, houve condóminos que informaram que o seu sentido de voto não se encontrava corretamente contabilizado, tendo a R. decidido recontar todos os votos. Após essa recontagem foi redigida um adenda à ata, com os resultados finais e enviada aos proprietários, incluindo os AA., em 06.12.2021. Tendo em consideração que os AA. só tiveram conhecimento da redação final da ata da assembleia de condóminos em 06.12.2021, entende-se que é a partir dessa data que se inicia a contagem do referido prazo de 60 dias, prazo esse que terminaria em 06.02.2022. Assim e tendo a presente ação dado entrada em juízo no dia 04.02.2022, ou seja, antes de decorridos os referidos 60 dias, conclui-se que não se verifica a invocada caducidade, julgando-se assim improcedente tal exceção”.

A recorrente entende que a decisão recorrida fez uma errada interpretação do artº 1433º do CCivil, dizendo que nos termos deste preceito o prazo de caducidade conta-se a partir da respetiva deliberação e não da data do conhecimento da ata. Mas ainda que se pudesse considerar a data de envio da ata, o envio relevante ocorreu em 28 de outubro de 2021. A ata que foi enviada em 6 de dezembro de 2021 apenas continha umas retificações à ata original, sem qualquer alteração do sentido das deliberações.

Por sua vez os recorridos, nas contra-alegações, pugnam pela manutenção do decidido na decisão recorrida, mas apenas referem a ata retificativa enviada a 6 de dezembro de 2021, não abordando sequer a questão do envio da ata que ocorreu em 28 de outubro de 2021.

A recorrente juntou um douto parecer da Senhora Prof^a Sandra Passinhas que, relativamente à questão em causa, concluiu da seguinte forma:

“1) Face ao n.º 4 do artigo 1433.º do Código Civil, que determina que: “o direito de propor a ação de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação”, não é possível impugnar uma deliberação da assembleia de condóminos após decorridos 60 dias sobre a data da sua aprovação.

2) A contagem do prazo a partir da tomada da deliberação, e não da sua comunicação aos condóminos, foi a opção do nosso legislador, já sancionada pelo Tribunal Constitucional e de aplicação uniforme nos nossos tribunais”.

Na fundamentação citou vários acórdãos do STJ e das Relações no sentido interpretativo do artº 1433º/4 do CCivil que indicou.

E, efetivamente, é essa a interpretação correta, citando-se, a acrescer à jurisprudência indicada no referido parecer, o acórdão do STJ de 11.11.2021 (proferido no procº nº 23757/19.0T8PRT-A.L1.S1, in dgsi.pt), no qual se decidiu o seguinte, assim sumariado:

“I - Compaginando a primitiva redacção do art. 1433.º do CC com a nova, constata-se que com o DL n.º 267/94 o legislador introduziu no novo texto duas sensíveis alterações: alargou de 20 para 60 dias o prazo para os condóminos ausentes impugnarem as deliberações; deixou de se fazer referência à comunicação da deliberação como início do prazo da impugnação (como primitivamente se estipulava), passando tão só a aludir-se à data da deliberação.

II - Não tendo sido solicitada assembleia extraordinária, a caducidade do direito de acção de anulação opera, sempre, tanto para os condóminos presentes como para os ausentes, no prazo de 60 dias contados da data da deliberação (ut n.º 4 do art. 1433.º do CC)”.

Acontece, porém, que no caso em apreço a questão das deliberações assume certas particularidades, que são decorrentes do facto de o empreendimento turístico envolver duas realidades em termos deliberativos. Aliás, tal circunstância é o que determina a segunda questão suscitada no recurso e que se refere à *forma de contabilização dos votos da globalidade do condomínio*.

Essas particularidades conduzem a que *na própria assembleia na qual participaram os autores – por via de representantes – não era possível saber o resultado final das votações*, o que implicava necessariamente que, na data da respetiva realização, os condóminos não pudessem saber que deliberações foram aprovadas. E obviamente que isso era importante para determinar o que haveria para impugnar judicialmente.

Como resulta dos factos provados, os resultados das votações em cada uma

das deliberações tomadas na assembleia geral de 16 de junho de 2021 foram enviadas aos proprietários em 21 de junho de 2021. *E em 28 de outubro de 2021 foi enviada a ata para todos os proprietários da qual constavam as deliberações aprovadas*. A ata de 6 de dezembro de 2021 que - o Tribunal a quo considerou que era a relevante para a determinação do início da contagem do prazo de caducidade - era uma retificação da ata de 28 de outubro, *que não alterou o sentido das deliberações*.

A ata de 6 de dezembro não pode ser considerada a ata relevante atenta a formulação legal. Se o prazo começa a contar desde a data da realização da assembleia, sem necessidade de existir qualquer ata, *bastando que se conheça o resultado das deliberações*, então a ata de 6 de dezembro, que era uma ata retificativa que não alterou o sentido das deliberações, era irrelevante. Aliás, tal ata só foi relevante porque o Tribunal a quo considerou, erradamente como resulta do exposto supra, que “o prazo para impugnar a deliberação de uma assembleia de condóminos inicia-se após o conhecimento da redação final da respetiva ata”, não tendo sequer equacionado qualquer outra data anterior à comunicação da ata definitiva.

Com a ata de 28 de outubro, os autores-recorridos tiveram, sem dúvida, conhecimento das deliberações aprovadas. E se tivessem tido esse conhecimento logo no dia 16 de junho, era desde esta data que o prazo de caducidade começaria a correr. Não o tiveram nessa data, mas, tendo-o tido com a comunicação efetuada a 28 de outubro, o prazo de 60 dias terminava a 27 de dezembro. A presente ação foi instaurada a 04.02.2022, data em que o direito de impugnar as deliberações já havia caducado.

Procedendo a exceção de caducidade, não há que apreciar da outra questão que constitui o objeto da apelação, uma vez que ficou prejudicada.

Temos, portanto, de concluir que o recurso procede, devendo a ação ser considerada improcedente por via da procedência da exceção de caducidade do direito de impugnar as deliberações em causa.

DECISÃO

Face ao exposto, acordam os Juízes Desembargadores que compõem este coletivo da 6ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa em julgar o recurso procedente e, em consequência, revoga-se a decisão recorrida, julgando-se a ação improcedente por via da procedência da exceção de caducidade do direito de impugnar as deliberações em causa.

Custas pelos recorridos (artº 527º/1 e 2 do CPC).

Lisboa, 18 de dezembro de 2025

Jorge Almeida Esteves

Vera Antunes
Elsa Melo