

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 10500/23.9T8LSB.L1-7

Relator: JOSÉ CAPACETE
Sessão: 18 Dezembro 2025
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: PROCEDENTE

CONDOMÍNIO ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

ACÇÃO DE ANULAÇÃO DE DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

LEGITIMIDADE PASSIVA

Sumário

Sumário:[1]:

(Elaborado pelo relator e da sua inteira responsabilidade – art. 663.º, n.º 7, do Código de Processo Civil[2])

1. O condomínio é a figura definidora da situação em que uma coisa materialmente indivisa ou com estrutura unitária pertence a vários titulares, mas tendo cada um deles direitos privativos ou exclusivos de natureza dominial sobre frações determinadas, ou seja, no fundo, o direito de propriedade sobre a parte exclusiva é combinado com o direito de compropriedade sobre as partes comuns.
2. Numa ação de anulação de deliberação da assembleia de condóminos a legitimidade passiva pertence ao condomínio, representado pelo administrador ou por quem a assembleia designar para o efeito.
3. No entanto, num caso em que:
 - uma ação daquele tipo é instaurada pelo proprietário da fração “A” contra todos os demais proprietários das restantes frações “B”) a “P”) do prédio;
 - a deliberação que o autor pretende ver anulada foi votada por todos os réus, por si, ou através de representantes seus, tendo o ponto da ordem de trabalhos objeto da mesma, sido aprovado por maioria, ou seja, apenas com o voto contra do autor;

- todos os réus, proprietários das restantes frações do prédio, foram citados na pessoa da administradora do condomínio,

impõe-se considerar que quem está em juízo em juízo é, afinal de contas, o próprio condomínio, conforme definido em 1.

4. Trata-se de uma solução que inequivocamente se impõe à luz de princípios como os da simplificação e agilização processual, da adequação, da prevalência das decisões de mérito, da economia processual, da limitação dos atos e da celeridade processual;

5. (...) mostrando-se contrária a tais princípios, pecando por exacerbado formalismo e olvidando um dos principais objetivos do processo civil moderno, qual seja a justa composição do litígio em prazo razoável, a decisão que, oficiosamente, julga verificada a exceção dilatória de ilegitimidade passiva dos réus e, em consequência, os absolve da instância, que, assim, declara extinta.

[1] Neste acórdão utilizar-se-á a grafia decorrente do Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa de 1990, respeitando-se, no entanto, em caso de transcrição, a grafia do texto original.

[2] Diploma a que pertencem todos os preceitos legais citados sem indicação da respetiva fonte.

Texto Integral

Acordam na 7.^a Secção do Tribunal da Relação de Lisboa:

I – RELATÓRIO:

K instaurou a presente ação declarativa contra JR e Outros, representados pelo administrador do condomínio «FC – GC».

Após alegar que:

- é dono da fração autónoma designada pela letra “A”, correspondente ao piso 0 – Loja, do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Praça ___, em Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob a ficha n.º ___ e inscrito na matriz predial urbana sob o art. ___ da freguesia de Arroios;

- os réus são os donos de todas as demais frações autónomas do prédio, conclui pedindo que seja declarada anulada «a deliberação aprovada sob o Ponto cinco Assembleia de Condóminos do dia 28 de Fevereiro de 2023».

*

Os réus apresentaram exageradamente extenso e prolixo articulado de contestação, que concluem pugnando pela sua absolvição do pedido.

*

No dia 20 de fevereiro de 2025 foi proferido despacho (Ref.^a 442667805) do qual consta, além do mais, o seguinte:

«Convido as partes a pronunciarem-se quanto à eventual verificação da exceção dilatória de ilegitimidade passiva dos RR.».

*

Autor pronunciou-se assim:

«(...) não se verifica exceção dilatória de ilegitimidade passiva».

*

Por sua vez, os réus pronunciaram-se assim:

«(...) deve ser reconhecida a existência de uma exceção dilatória de ilegitimidade passiva de todos os ora réus, nos termos expostos, e, em consequência ser o mui douto tribunal impedido de conhecer do mérito da causa, sendo todos os ora réus absolvidos da instância».

*

Seguidamente foi proferida decisão, de cuja parte dispositiva consta o seguinte:

«Face ao supra exposto, julgo verificada a exceção dilatória de ilegitimidade passiva dos RR. e, em consequência, absolvo-os da instância, declarando-a extinta (cfr. artigos 278.º, n.º 1, alínea d) e 576.º, n.ºs 1 e 2, 577.º, alínea e), todos do Código do Processo Civil).

Custas pela A.»

*

Inconformado, o autor recorre para este Tribunal da Relação de Lisboa, concluindo assim as respetivas alegações:

«1. Vem o presente recurso da sentença que decidiu pela extinção da instância por ilegitimidade passiva e, em consequência, absolveu os réus da instância.

2. Como é sabido (a própria sentença recorrida o admite) a questão de saber quem deve ser demandado nas acções de impugnação das deliberações tomadas pela assembleia de condóminos nunca obteve uma resposta consensual tanto no âmbito da Doutrina como sobretudo na Jurisprudência.

3. As duas soluções fundamentais em confronto são:

(i) para uns, devem ser demandados cada um dos condóminos que votaram a favor da deliberação inválida, embora representados pelo administrador - tese que nega a personalidade judiciária do condomínio;

(ii) para outros, a acção deve ser instaurada contra o condomínio propriamente dito, representado pelo administrador - tese que reconhece a personalidade judiciária do 4. A primeira posição - assumida pelo Apelante nos autos - alicerça-se nas seguintes ideias:

(i) Da conjugação dos artigos 12º, alínea e) do CPC e os dos 1436.º e 1437.º, n.ºs 1 a 3, ambos do Código Civil resulta que a personalidade judiciária do

condomínio é meramente funcional;

(ii) O condomínio não tem personalidade jurídica e, por isso, o legislador entendeu atribuir-lhe personalidade judiciária apenas e tão só na medida da competência funcional que a lei atribui, ou a assembleia venha a atribuir, ao administrador, enquanto seu órgão executivo;

(iii) Fora dos casos relativos aos poderes do administrador, as demais acções obrigam à intervenção dos condóminos singularmente considerados, uma vez que se trata de atribuir uma extensão da personalidade apenas em casos determinados e para efeitos processuais;

(iv) As deliberações tomadas pela assembleia de condóminos não se enquadram nos poderes do administrador, tal como resulta do artigo 1436º do C.C.;

(v) É perante cada um dos condóminos que formaram e aprovaram a deliberação inválida que o Apelante pretende que se produzam efeitos da impugnação, ainda que possam ser citados na pessoa do administrador;

(vi) O disposto no n.º 6 do artigo 1433.º do Código Civil.

5. Independentemente da posição que se possa tomar quanto à discussão doutrinal e jurisprudencial, não se pode ignorar que o processo civil tem uma feição meramente instrumental, e por isso, deve aferir se nas circunstâncias concretas dos autos, o processo reúne as necessárias condições para poder prosseguir sem atropelos dos direitos processuais das partes.

6. Nem os pressupostos processuais nem as discussões a eles referentes podem ultrapassar a decisão de mérito do processo, sob pena de vir a prevalecer a forma sobre a substância - o que constituirá sempre uma violação dos direitos das partes.

Ora vejamos os autos,

7. A presente acção de impugnação de deliberação da assembleia de condóminos foi proposta no dia 21 de Abril de 2023 e implicou a suspensão por este período de outro processo judicial pendente sobre matéria de facto coincidente, contra os condóminos que aprovaram favoravelmente a deliberação, tendo sido requerida a citação dos mesmos na pessoa do seu administrador.

8. Mais alegou o Autor que os administradores da propriedade horizontal são os representantes judiciais dos réus, conforme resulta do disposto no artigo 1433º, nº 6 do CC. Os administradores de condomínio foram citados e os réus contestaram aceitando que a legitimidade passiva pertence aos condóminos, uma vez que não suscitaram qualquer excepção dilatória de ilegitimidade passiva.

10. Com efeito, são estes quem tem interesse directo em contradizer e sobre quem recairá o prejuízo da procedência da acção.

11. A sentença recorrida não é mais do que uma decisão que viola o princípio da prevalência da substância sobre a forma (princípio basilar da reforma do CPC).
12. Sem conceder, havia sempre uma forma de ultrapassar o facto do condomínio não ter sido demandado, dada a grande divisão jurisprudencial e doutrinal existente, com o recurso ao mecanismo do artigo 39.º do Código de Processo Civil.
13. Assim, ao abrigo dos deveres de gestão e adequação processual e do princípio da prevalência da substância sobre a forma deveria o Tribunal a quo tê-lo ordenado.
14. Teria a seguinte consequência: o Autor iria deduzir um incidente a fim de chamar o condomínio e este seria citado na pessoa dos seus administradores.
15. Administradores esses que já se encontram citados nos autos! E que já apresentaram contestação!
16. Pelo que, ainda que seja manifesto que nada mais haveria do que a prática de actos inúteis, certo é que dessa forma poderia ser assegurada a legitimidade passiva, indo de encontro ao entendimento do Tribunal a quo e não sendo julgada extinta a instância.
17. E, também nos termos do disposto no artigo 591.º, n.º 1, alínea e) do CPC impende sobre o juiz deveres de adequação formal, simplificação ou a agilização processual, nos termos previstos no n.º 1 do artigo 6.º e no artigo 547.º.
18. E, nada impede que os actos já praticados sejam aproveitados e seja ordenada a adequação formal com vista à agilização processual.
19. No que se refere ao conteúdo da Lei n.º 8/2022, de 10 de Janeiro, que nem sequer foi invocada pelo Tribunal a quo, mas que por mera cautela de patrocínio aqui se menciona, desde já se refira que a intenção do legislador era agilizar este tipo de processos no âmbito dos quais era necessário demandar várias pessoas – não obstante tal obstáculo já se encontrar mitigado pela citação na administração do condomínio.
20. Não era retirar aos condóminos o poder de intervir nos processos judiciais nos quais têm interesse directo em contradizer e nos quais são proferidas decisões que afectam directamente a sua esfera jurídica.
21. Aliás, manteve-se – como a sentença recorrida refere e bem – o disposto no número 6 do artigo 1433.º do Código Civil, cujo carácter literal aponta no sentido oposto ao entendimento do Tribunal a quo.
22. Pelo que, é indiscutível que a mencionada lei não pôs termo à discussão a que se alude no presente recurso, porque a nova redacção em nada clarifica a questão da legitimidade passiva nas ações de impugnação de deliberações sociais porque esta questão se situa a montante da problemática da (in)

capacidade judiciária/ representação. A dúvida na problemática em apreço situa-se ao nível da apreciação da legitimidade, ou seja, em saber a quem pertence o interesse em contradizer.

23. Assim, tem sido entendimento jurisprudencial, com vista à não denegação de justiça, o aproveitamento dos actos praticados em processos judiciais em que são demandados exclusivamente os condóminos, após a entrada em vigor da referida Lei.

24. A sentença do Tribunal a quo interpretou erradamente ou violou o disposto no artigo 12.º, alínea e) do CPC e 1433.º, n.º 6, 1436.º e 1437.º, n.ºs 1 a 3 do CC e não aplicou o disposto no artigo 39.º do CPC.

25. A douta sentença recorrida não exerceu os poderes deveres resultantes dos artigos 547.º, 6.º, n.º 1 e 591.º, n.º 1, alínea e) do CPC com vista a um processo equitativo, pondo fim a uma acção com mais de 2 anos que implicou a suspensão de uma outra sobre matéria de facto coincidente.

26. Termos em que deve a sentença recorrida ser revogada e substituída por despacho que ordene o prosseguimento dos autos ou, eventualmente, a prática dos actos necessários para assegurar a legitimidade passiva.

Assim decidindo, Venerandos Desembargadores, uma vez mais se fará a costumada e esperada

JUSTIÇA!»

*

Não foram apresentadas contra-alegações.

*

II – ÂMBITO DO RECURSO:

Nos termos dos arts. 635.º, n.º 4 e 639.º, n.º 1, do CPC, é pelas conclusões do recorrente que se define o objeto e se delimita o âmbito do presente recurso, sem prejuízo das questões de que este tribunal ad quem possa ou deva conhecer oficiosamente, apenas estando adstrito à apreciação das questões suscitadas que sejam relevantes para conhecimento do objeto do recurso.

Assim, perante as conclusões da alegação das apelantes, neste recurso importa apenas decidir da legitimidade passiva para os termos do presente procedimento cautelar de suspensão de deliberação da assembleia de condóminos.

*

III – FUNDAMENTOS:

3.1 – Fundamentação de facto:

O facto processualmente relevante é o despacho recorrido, que tem o seguinte teor:

«A legitimidade é um pressuposto processual que visa chamar à ação as pessoas com interesse direto na resolução do litígio, sendo aferida, na falta de

indicação da lei em contrário, com base na relação jurídica controvertida tal como configurada pelo Autor na petição inicial, por via da formulação do pedido e da causa de pedir invocada (cf. artigo 30.º, n.º 3, do Código de Processo Civil).

Nesta senda, e de acordo com o disposto no artigo 30.º, n.º 1 e 2 do C.P.C., o réu tem interesse direto em contradizer sempre que a procedência da ação lhe acarrete prejuízo.

É consabido que o condomínio é uma entidade sem personalidade jurídica, e, como tal, não é titular de direitos. Efetivamente, na propriedade horizontal, os únicos titulares dos direitos emergentes dessa realidade - mormente, o direito de propriedade sobre as frações autónomas e sobre as partes comuns do edifício - são unicamente os condóminos.

Sem prejuízo, razões de ordem prática ditaram a atribuição de personalidade e capacidade judiciária a entidades e patrimónios autónomos destituídos de personalidade jurídica. São os casos de extensão de personalidade judiciária contemplados nos artigos 12.º e 13.º do C.P.C. e entre os quais consta, precisamente, a situação do condomínio resultante da propriedade horizontal, no que concerne às ações que se inscrevam no âmbito das funções do administrador do condomínio, elencadas nos artigos 1436.º e 1437.º do Código Civil.

O artigo 1433.º do Código Civil dispõe sobre a impugnação das deliberações do condomínio, prevendo o n.º 6 que *“a representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as ações compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito”*.

Considerando o teor literal do referido normativo, debate-se na doutrina e na jurisprudência se a legitimidade passiva para estas ações pertence aos condóminos que votaram a deliberação, representados pelo administrador do condomínio, ou ao condomínio, representando pelo administrador.

Adiante-se, desde já, ser entendimento deste Tribunal que neste tipo de ações a legitimidade passiva pertence ao Condomínio, representado pelo administrador.

Como é consabido, a deliberação de condóminos é a forma por que se exprime a vontade da assembleia de condóminos (art.ºs 1431.º e 1432.º, ambos do Código Civil), órgão deliberativo colegial, a quem compete a administração das partes comuns do edifício constituído em propriedade horizontal (art.º 1430.º, n.º 1, do Código Civil) e que é uma entidade distinta dos membros que a integram.

Por ser assim, as deliberações aprovadas na assembleia de condóminos (à semelhança do que sucede com as deliberações de qualquer órgão colegial), exprimem a vontade do condomínio e não dos condóminos individualmente

considerados, ou dos que aprovaram a deliberação e vinculam o Condomínio. De igual modo, a sentença que vir a ser proferida num processo de impugnação de deliberações será, necessariamente, oponível ao Condomínio. Nesta conformidade, afigura-se inegável que o Condomínio, enquanto entidade distinta dos condóminos do edifício, tem interesse em sustentar a existência e validade das deliberações aprovadas e, por isso, tem interesse em contradizer a ação de impugnação. Tanto basta para afirmar a sua legitimidade passiva à luz do disposto no artigo 30º, do Código de Processo Civil.

Não descuramos que o artigo 1433.º, n.º 6, do Código Civil faz menção aos Condóminos e não ao Condomínio. Porém, estamos em crer que tal situação se deve ao facto desta norma ter sido redigida numa época em que o condomínio não gozava de personalidade judiciária, não podendo ser parte ativa ou passiva num processo cível. Com efeito, a redação da norma foi conferida pelo DL n.º 267/94, de 25/10 e a extensão de personalidade judiciária ao condomínio apenas foi consagrada na reforma processual de 1995/1996.

Acresce que, nos termos do disposto no artigo 1436.º, alínea h), do Código Civil, incumbe ao Administrador de Condomínio a execução das deliberações da assembleia de condóminos, pelo que, por igualdade de razão, cumpre-lhe sustentar a existência, a validade e a eficácia dessas mesmas deliberações em juízo, em representação do condomínio.

Saliente-se, ainda, que no contexto legislativo atual, mal se percebe que os condóminos, pessoas singulares ou coletivas, dotados de personalidade jurídica, careçam de ser representados judiciariamente pelo administrador do condomínio. De facto, a representação judiciária apenas se justifica relativamente a pessoas singulares desprovidas total ou parcialmente de capacidade judiciária ou relativamente a entidades coletivas, nos termos que a lei ou respetivos estatutos dispuserem.

Por todos estes motivos, estamos em crer que a unidade sistemática do corpo legislativo impõe uma interpretação atualista do artigo 1433.º, nº6, do C.C., em conformidade com a extensão de personalidade judiciária prevista no artigo 12.º, alínea e), do C.P.C., substituindo a expressão condóminos pela palavra condomínio, passando este a ser a parte legítima nas ações de impugnação de deliberações de condomínio, assumindo o administrador o papel de representante do mesmo.

No caso concreto, o A. demandou unicamente os condóminos que votaram a deliberação, excluindo da parte passiva da lide o Condomínio do Edifício, entidade que goza de personalidade judiciária distinta e que não se confunde com os demais condóminos, nem mesmo com administrador do condomínio, que apenas goza de poderes de representação.

Ora, a ilegitimidade passiva singular constitui uma exceção dilatória nominada insuprível (cfr. artigo 577.º, alínea e) do C.P.C.), de conhecimento oficioso (cfr. artigo 578.º do C.P.C.) e cuja procedência, determina a respetiva absolvição da instância (cfr. artigos 278.º, n.º 1, alínea d) e 576.º, n.ºs 1 e 2, todos do Código do Processo Civil).

Como tal, julgo verificada a exceção dilatória de ilegitimidade passiva e, em consequência, absolvo os RR. da instância».

*

3.2 - Fundamentação de direito:

Como se viu, o autor pede que seja declarada anulada «a deliberação aprovada sob o Ponto cinco Assembleia de Condóminos do dia 28 de Fevereiro de 2023».

A decisão recorrida é, a nosso ver, formalmente correta!

No entanto, não deve ser mantida!

Dispõe o n.º 6 do art. 1433.º do CC, com a redação que lhe foi dada pelo Dec. Lei n.º 267/94, de 25.10, que «a representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as ações compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito».

Estatui, por sua vez, o n.º 1 do art. 1437.º do mesmo código, com a redação que lhe foi dada pelo art. 2.º da Lei n.º 8/2022, de 10.01 [\[1\]](#), que «o condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, devendo demandar e ser demandado em nome daquele».

A questão da legitimidade passiva num caso como o presente «constitui querela antiga que vem dividindo a doutrina e a jurisprudência, tendo-se formado duas correntes distintas.

A primeira, expressa pela decisão sob recurso, advoga que a legitimidade para a impugnação das deliberações tomadas em assembleia de condóminos cabe aos condóminos, devendo a acção ser intentada contra todos os condóminos que votaram a favor da aprovação da deliberação cuja anulação se pretende, argumentando-se com a letra do art. 1433º/6 do CC, nos termos do qual “*a representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito*”, afastando, assim, a legitimidade do condomínio.

É ainda aduzido a favor desta posição que o art. 12º alínea e) do Código de Processo Civil atribui personalidade judiciária *ao condomínio resultante da propriedade horizontal, relativamente às acções que se inserem nos poderes do administrador*. Recorrendo ao art. 1436º do CC, sustenta-se que a defesa da validade das deliberações tomadas não se encontra incluída entre as funções do administrador, o que retira a possibilidade de entender que, quanto a tal, o condomínio tem personalidade judiciária, agindo o administrador como seu

representante nos termos do art. 26º do Código Processo Civil.

Neste sentido, vejam-se os seguintes acórdãos, entre os mais recentes: ac. TRG de 28-01-2021, proc. 235/17.7T8EPS.G1, relator Paulo Reis; ac. TRP de 08-06-2021, proc. 1849/20.3T8MTS.P1, relator José Igreja de Matos, ambos publicados em www.dgsi.pt.

Ao nível da doutrina, veja-se Abílio Neto, in Manual da Propriedade Horizontal, Ediforum, 4.ª Edição, págs. 729 a 733 e Abrantes Geraldês, in Temas da Reforma do Processo Civil, IV Volume, 4.ª Edição, Almedina, 2010, págs. 108 a 109.

Na mesma linha, posiciona-se Miguel Teixeira de Sousa, em comentário (ao acórdão do TRP de 25/1/2022, proc. 6263/21.0T8PRT-A.P1), publicado no blog IPPC de 20/10/2022, refutando a interpretação actualista do art. 1433º/6 do CC em face das alterações introduzidas no regime da propriedade horizontal pela Lei nº 8/2022, de 10/1 (que não abrangeram aquele preceito) e concluindo pela ilegitimidade do condomínio para ser demandado na acção de impugnação da deliberação da assembleia de condóminos.

Contrariamente, a segunda corrente defende que a legitimidade processual passiva para este tipo de acção declaratória compete ao condomínio, representado pelo respectivo administrador, ao abrigo do preceituado no art. 12º alínea e) do Código Processo Civil, conjugado com o disposto nos arts 1437º/1 e 3 e 1436º h) e apelando aos critérios interpretativos do art. 9º do Código Civil.

Sustenta esta corrente que se a deliberação exprime a vontade da assembleia de condóminos (artigos 1431º e 1432º do Código Civil), estruturalmente percebe-se que seja essa entidade, porque vinculada pela deliberação, a demandada em acção em que se questione a existência, a validade ou a eficácia de uma sua qualquer deliberação.

Neste contexto, é entendido que quando o nº 6 do art. 1433º do CC faz referência a condóminos, o legislador incorreu em alguma incorrecção de expressão, dizendo menos do que queria, pois parece ter tido em mira uma entidade colectiva – a assembleia de condóminos –, o condomínio vinculado pelas deliberações impugnadas e cuja execução compete ao administrador.

Mais se afirma que se ao administrador compete executar as deliberações da assembleia de condóminos, nos termos do art. 1436.º al. h) do Código Civil, por igualdade de razão, cumpre-lhe sustentar a existência, a validade e a eficácia dessas mesmas deliberações, em representação do condomínio.

Por conseguinte, entende-se que o mencionado nº 6 do art. 1433º deve ser objeto de uma interpretação actualista (substituindo a expressão condóminos pela palavra condomínio), tendo em conta que a norma, derivada do DL 267/94 de 25/10, foi redigida numa época em que o condomínio não gozava de

personalidade judiciária, que apenas lhe foi conferida com a reforma do Código de Processo Civil levada a cabo pelos DL n.ºs 329-A/95, de 12/12 e 180/96, de 25/09.

No sentido de uma interpretação actualista do art. 1433º/6 do CC pronunciam-se, entre outros, Aragão Seia (Propriedade Horizontal, Almedina, 2ª edição, pág. 216/217), Miguel Mesquita (“A Personalidade Judiciária do Condomínio nas Ações de Impugnação de Deliberações da Assembleia de Condóminos”, in Cadernos de Direito Privado, n.º 35, julho/setembro 2011, pág. 41 a 46) e Sandra Passinhas (“A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal, Almedina 2.ª Edição, pág. 346).

A favor da legitimidade do condomínio há quem invoque, além dos referidos argumentos, a alteração da redacção do art. 1437º introduzida pela Lei nº 8/2022, de 10/01 (que substituiu a epígrafe “legitimidade do administrador” por “representação do condomínio em juízo”, alterando a redacção do preceito), sustentando que veio clarificar a questão ou dissipar as dúvidas, acentuando a ideia de que o condomínio é a parte legítima e que a sua representação em juízo cabe ao respectivo administrador, assumindo tal lei natureza de lei interpretativa, integrando-se na lei interpretada e sendo por isso aplicável retroactivamente às situações jurídicas anteriormente constituídas e que subsistam à data da sua entrada em vigor (v. acórdão do TRL de 11/5/2023, proc. 25642/21.7T8LSB.L1-8 e acórdãos do TRP de 8/5/2023, proc. 4878/22.9T8VNG-B.P1 e 10/3/2022, proc. 54/21.6T8PPFR.P1, publicado em www.dgsi.pt).

Recentemente tem-se verificado uma tendência jurisprudencial maioritária no sentido da segunda tese apontada, que atribui legitimidade passiva ao condomínio nas acções de impugnação de deliberações condominiais.

A título de exemplo, vejam-se os seguintes acórdãos, publicados em www.dgsi.pt: acórdãos do TRL: de 11/3/2021, proc. 14743/18.9T8LSB.L1-6, relator Eduardo Peterson Silva; de 15/7/2021, proc. 3054/19.2T8FNC.L1-6, relatora Ana Calafate; de 28/4/2022, proc. 2460/20.4T8LSB.L1-6, relatora Ana de Azeredo Coelho; de 28/4/2022, proc. 29964/21.2T8LSB.L1-6, relatora Vera Antunes; de 11/5/2023, proc. 25642/21.7T8LSB.L1-8, relatora Cristina Lourenço; acórdãos do TRP: de 8/5/2023, proc. 4878/22.9T8VNG-B.P1, relator Miguel Morais; de 22/2/2022, proc. 3077/20.9T8MAI.P1, relator Rodrigues Pires; de 10/3/2022, proc. 54/21.6T8PFR.P1, relator Paulo Teixeira; acórdãos do STJ: de 24/11/2020, proc. 23992/18.9T8LSB.L1.S1, relator Raimundo Queirós; de 4/5/2021, proc. 3107/19.7T8BRG.G1.S1, relator Fernando Samões; de 25/5/2021, proc. 7888/19.0T8LSB.L1.S1, relatora Maria Clara Sottomayor. Subscrevemos esta segunda tese, afigurando-se-nos que é aquela que melhor se coaduna com o conceito de legitimidade plasmado no art. 30º do Código

Processo Civil, na medida em que expressando a deliberação da assembleia de condóminos a vontade do condomínio, enquanto grupo de condóminos (e não dos condóminos individualmente considerados ou dos que aprovaram a deliberação), é o condomínio, dotado de personalidade judiciária (art. 12º e) do Código Processo Civil), que tem interesse em contestar a acção de anulação da deliberação.

Da mesma forma, parece-nos ser a solução mais acertada tendo em conta a unicidade do sistema jurídico (art. 9º/1 do C.C.), considerando o regime jurídico da propriedade horizontal no seu todo, em conjugação com a extensão de personalidade judiciária conferida ao condomínio pelo art. 12º/1 e) do Código Processo Civil.

Ao afirmar que o art. 1433º/6 do CC prevê um regime especial de legitimidade passiva, a decisão recorrida parece confundir duas questões jurídicas distintas, legitimidade e representação.

Como se escreveu no mencionado acórdão deste TRL de 28/4/2022, proc. 2460/20.4T8LSB.L1-6, a propósito da interpretação actualista do art. 1433º/6 do CC, “a referência do artigo 1433.º/6 do Código Civil aos condóminos teria de ser compreendida como reportando-se à pluralidade que a expressão condomínio identifica enquanto património autónomo dotado de personalidade judiciária, logo atribuindo ao administrador a função de defesa em juízo das deliberações da assembleia e a consequente legitimidade para as acções de impugnação de deliberações da assembleia de condóminos (com autonomia face ao artigo 1436.º).

Só assim pode compreender-se a menção a serem os condóminos representados pelo administrador. Se a norma se referisse aos condóminos pessoas singulares ou colectivas inexistiria razão ou possibilidade de lhes impor representação diversa da que resulta da lei ou da sua própria vontade. A intervenção da lei 8/2022 em nada afasta esta interpretação, na nossa perspectiva, tanto quanto às alterações do 1436º e 1437.º, como já referido, nem quanto à não intervenção do legislador no artigo 1433.º. A intervenção no artigo 1437.º pode, de algum modo, considerar-se como corroborando tal interpretação como acima indicámos, embora não seja isenta de dúvidas.”

Seguindo este entendimento, pode ler-se no acórdão deste Tribunal da Relação de 27 de Outubro de 2022 (relator António Moreira, Processo nº 2131/21.4T8AMD.L1-2, acessível em www.dgsi.pt), que:

“(…) a redacção do nº 6 do art.º 1433º do Código Civil carecia de ser interpretada com recurso a uma interpretação actualista desde que entrou em vigor a reforma do Código de Processo Civil de 1995/1996, com a qual passou a ser conferida personalidade judiciária ao condomínio (isto é, a susceptibilidade de figurar como autor ou réu).

Nesta medida, a necessidade de tal interpretação não deixa de se verificar pela entrada em vigor das alterações decorrentes da Lei 8/22, de 10/1, na exacta medida em que tal diploma não alterou a redacção do referido art.º 1433º do Código Civil (desde logo o seu nº 6), mas apenas (no que aqui releva) a redacção do art.º 1437º do Código Civil, para que este preceito legal não mais se referisse à representação em juízo do condomínio (isto é, à sua capacidade judiciária) como se se tratasse do pressuposto da legitimidade processual do seu administrador.

Aliás, por isso é que o legislador substituiu a epígrafe “legitimidade do administrador” pela epígrafe “representação do condomínio em juízo”, na medida em que deixou (há muito) de estar em causa que o condomínio não pudesse estar em juízo (activa ou passivamente), enquanto conjunto organizado dos condóminos e, por isso, carecendo de ser estabelecida a sua representação orgânica, em juízo. Ou, dito de outra forma, por não estar em causa a actuação do administrador do condomínio, em nome próprio, mas apenas no exercício dessas funções de representação, nenhum sentido fazia falar da legitimidade processual do administrador, já que tal pressuposto processual havia de se reportar à entidade com personalidade judiciária (o condomínio, segundo o art.º 12º do Código de Processo Civil), e sendo aferida nos termos do art.º 30º do Código de Processo Civil.

E como da nova redacção do nº 2 do art.º 1437º do Código Civil resulta que tal representação do condomínio em juízo corresponde à representação da universalidade dos condóminos, esclarecida passou a estar, através da acção do legislador e por esta via interpretativa autêntica, a dúvida sobre quem deve ser demandado nas acções a que respeita o art.º 1433º do Código Civil, tomando o mesmo legislador “partido” no sentido de dever ser o condomínio, entidade com personalidade judiciária e correspondente ao universo de condóminos, representado pelo seu administrador (ou pela pessoa que a assembleia de condóminos designar).”

Por último, é de sublinhar que a solução que defendemos tem a vantagem de agilizar o direito de acção, ao afastar os problemas resultantes da obrigatoriedade de demandar, em litisconsórcio necessário, os condóminos que votaram a favor da deliberação inválida, atendendo ao elevado número de condóminos de certos edifícios sujeitos ao regime da propriedade horizontal, sem olvidar a dificuldade de identificar, na acta da assembleia, os condóminos que votaram a favor da deliberação (neste sentido, vide Miguel Mesquita, ob. cit., pág. 41/56).

Nestes termos, concluímos que a legitimidade passiva na acção de impugnação de deliberação da assembleia de condóminos compete ao condomínio, representado pelo administrador ou por quem a assembleia

designar para o efeito, em linha, aliás, com o decidido nesta secção no acórdão proferido em 22/11/2022, no âmbito do processo nº 12845/20.0T8SNT.L1 (relatora Ana Rodrigues da Silva).».

Acompanhámos, e em grande parte transcrevemos, o acórdão desta Relação e Secção, proferido no dia 26.09.2023, Proc. n.º 26149/22.0T8LSB.L1-7 (Ana Mónica Pavão), in www.dgsi.pt, cuja fundamentação merece a nossa inteira concordância^[2].

No mesmo sentido, e proferidos mais recentemente, vejam-se, por todos:

- Ac. da R.L. de 05.03.2024, Proc. n.º 24204/22.6T8LSB.L1-7 (Diogo Ravara)^[3], in www.dgsi.pt: «Nas ações em que o autor pede que o Tribunal anule ou declare nula uma deliberação de assembleia de condóminos, a legitimidade passiva incide sobre o condomínio, sendo este representado pelo respetivo administrador ou por quem a assembleia de condóminos designar para esse efeito»;

- Ac. da R.E. de 13.11.2025, Proc. n.º 326/24.8T8LAG.E1 (Susana Ferrão da Costa Cabral), in www.dgsi.pt: «Nas ações de anulação de deliberações da assembleia de condóminos, a legitimidade passiva pertence ao condomínio, representado pelo administrador, e não aos condóminos ou ao administrador, em nome pessoal».

É também este o nosso entendimento!

Por conseguinte, conforme afirmado supra, entendemos que a decisão impugnada é formalmente correta, irrepreensível, até!

Qual a razão, então, pela qual não deve subsistir?

Porque, a nosso ver, peca por excessivo formalismo!

O prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Praça ___, em Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob a ficha n.º ___ e inscrito na matriz predial urbana sob o art. ___ da freguesia de Arroios, é, conforme da certidão registral junta com a petição inicial, integrado pelas frações autónomas designadas pelas letras “A”) a “P”). A ação é intentada contra todos os demais proprietários das restantes frações “B”) a “P”) do prédio.

O ponto 5 da ordem de trabalhos foi objeto de deliberação pela totalidade do capital investido no prédio, o mesmo é dizer, foi votado pelos proprietários de todas as frações do prédio, por si, ou através de representantes seus, tendo sido aprovado por maioria, ou seja, apenas com o voto contra do autor.

O autor intenta a ação contra todos os demais proprietários das restantes frações “B”) a “P”) do prédio, afirmando, no entanto, expressamente, o seguinte: «Aqui representados, nos termos do disposto no n.º 6 do artigo 1433.º do Código Civil, pela Administração do Condomínio, e a citar em “FC – GC” (...), com sede na Rua ___».

Citada para os termos da ação foi a referida “FC – GC”, e não cada um dos réus individualmente.

Os réus, todos os réus, apresentaram contestação conjunta, encontrando-se representados pelo mesmo mandatário.

Conforme esclarecidamente afirma Henrique Mesquita^[4], o condomínio é a figura definidora da situação em que uma coisa materialmente indivisa ou com estrutura unitária pertence a vários contitulares, mas tendo cada um deles direitos privativos ou exclusivos de natureza dominial sobre frações determinadas. No fundo, o direito de propriedade sobre a parte exclusiva é combinado com o direito de compropriedade sobre as partes comuns.

Perante o exposto, num caso como o presente, impõe-se considerar que quem está aqui em juízo é, afinal de contas, o próprio condomínio.

Trata-se de uma solução que inequivocamente se impõe à luz de princípios como os da simplificação e agilização processuais, da adequação, da prevalência das decisões de mérito, da economia processual, da limitação dos atos, da celeridade processual.

Não faria sentido, num caso como o presente e face ao exposto, manter a decisão recorrida e, assim, confirmar a extinção da instância por motivos meramente formais, “obrigando” o autor, eventualmente, à instauração de nova ação, exatamente com os mesmos argumentos, só que, formalmente, contra o condomínio, representado pela respetiva administração.

Isso seria, seguramente, contrário a um dos principais objetivos do processo civil moderno: a justa composição do litígio em prazo razoável (art. 6.º, n.º 2).

Note-se, finalmente, que estamos a tratar de uma questão formal, de uma exceção processual que os réus nem sequer suscitaram na contestação, tendo, antes, sido oficiosamente suscitada pelo julgador *a quo*.

*

V – DECISÃO:

Por todo o exposto, acordam os juízes que integram esta 7.ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa, em julgar a apelação procedente, em consequência do que revogam a decisão recorrida, que substituem por outra a determinar a subsequente e regular tramitação do processo.

As custas da apelação, na vertente de custas de parte, são a cargo dos recorrentes (arts. 527.º, n.ºs 1 e 2, 607.º, n.º 6 e 663.º, n.º 2), em regime de solidariedade.

Lisboa, 18 de dezembro de 2025

(Acórdão assinado eletronicamente)

Relator

José Capacete

Adjuntos

Ana Mónica Mendonça Pavão

Rute Sabino Lopes

[1] Diploma que procedeu à revisão do regime da propriedade horizontal, alterando o Código Civil, o Decreto-Lei n.º 268/94, de 25 de outubro, e o Código do Notariado.

[2] Neste mesmo sentido, o aqui relator subscreveu, na mesma qualidade, o acórdão datado de 21 de novembro de 2023, Proc. n.º 29712/22.6T8LSB.L1, publicado em www.dgsi.pt.

[3] Subscrito pelo aqui relator na qualidade de 2.º Adjunto.

[4] «A propriedade horizontal no Código Civil Português», Revista de Direito e Estudos Sociais, XXIII, pp. 146-147.