

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 2729/23.6T8FNC.L1-7

Relator: LUÍS FILIPE BRITES LAMEIRAS

Sessão: 18 Dezembro 2025

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PROCEDENTE

PROPRIEDADE HORIZONTAL

DEFESA DAS PARTES COMUNS

LEGITIMIDADE ACTIVA

LEGITIMIDADE PASSIVA

CONHECIMENTO DE MÉRITO NO SANEADOR

PRETERIÇÃO DE AUDIÊNCIA PRÉVIA

NULIDADE

Sumário

I - No estatuto da propriedade horizontal, qualquer condómino tem legitimidade singular activa para demandar judicialmente outro condómino com vista à defesa do seu direito de compropriedade sobre as partes comuns do edifício (artigos 1420º, nº 1, e 1405º, nº 2, do Código Civil).

II - Igualmente o condomínio detém legitimidade passiva se, na relação configurada pelo autor, na petição inicial, a conduta não zelosa dele é indicada como origem da afectação das partes comuns (artigo 30º, nº 3, do Código de Processo Civil).

III - O conhecimento de alguma questão de mérito no despacho saneador impõe a realização de audiência prévia (artigos 591º, nº 1, alínea b), e 593º, nº 1, do Código de Processo Civil); a qual, se omitida, envolve nulidade que inquina a decisão proferida, por excesso de pronúncia (artigo 615º, nº 1, alínea d), do Código de Processo Civil).

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:

I – Relatório

(I). A instância da acção.

1. O autor J--- suscitou uma *acção declarativa* contra os réus (1.º) *Administração do Condomínio do Edifício ---*, (2.º) A---, (3.º) L--- e (4.º) D---, a pedir (1.) a declaração de que existe construção não autorizada no terraço e logradouro da fracção dos réus singulares, (2.) a condenação destes a demolirem essa construção, (3.) a declaração de que existe churrascaria em área comum e colocações em muros comuns, contíguas à fracção, não autorizadas e executadas pelos réus singulares, e (4.) a condenação destes à sua demolição, e a (5.) condenação do réu condomínio a remover a churrascaria e colocações, nas zonas comuns, « com fundamento no cumprimento da obrigação de zelo das partes comuns e dever de reposição das zonas comuns no estado originário » (23.5.2023).

É a seguinte, em súmula, a sua argumentação.

O autor é dono do 1.º andar (fracção D), no edifício do condomínio, e os réus singulares donos do rés-do-chão (fracção B), este com terraço e logradouro. Os donos do r/c edificaram no terraço da sua fracção uma divisão e, em áreas comuns, uma churrascaria e outras afixações, tudo sem autorização dos outros condóminos; obras que afectam a linha arquitectónica, o arranjo estético e a segurança do prédio.

Ao réu condomínio compete zelar pelas partes comuns. O autor remeteu-lhe queixa sobre as obras ilegais nas zonas comuns; mas não obteve resposta deste réu.

2. Apenas *contestaram* os (três) réus singulares (15.11.2023).

Em breve súmula, dizem que o principal das construções existia já antes da aquisição da fracção; e põem em causa o carisma comum dos questionados espaços.

Por outro lado, a conduta do autor evidencia actuação em abuso de direito. As obras que possam estar em causa são as empreendidas no espaço da fracção; e não há prejuízo estético, para a segurança ou alteração da linha arquitectónica.

Em todo o caso, a posse exercida, desde a aquisição da fracção, habilita à aquisição dos espaços por usucapião.

Em síntese; (1.º) devem ser absolvidos dos pedidos e (2.º) devem ser declarados os espaços em causa como parte integrante da sua fracção autónoma, adquiridos por força da usucapião.

3. O autor apresentou *réplica* (20.12.2023).

Manteve a inconsequência das construções; e reiterou sempre se lhes ter oposto.

A posse dos réus não é hábil à usucapião; e há ilegitimidade passiva no pedido reconvenicional, que deveria ser deduzido contra todos os condóminos.

4. A instância declaratória avançou com várias vicissitudes.

E, *a dado passo*, a senhora juíza *a quo* ouviu as partes « sobre a ilegitimidade activa do autor e sobre a ilegitimidade passiva do 1.º réu, de que o tribunal pondera conhecer oficiosamente » (25.2.2025).

Apenas o autor se pronunciou (8.3.2025).

Disse que qualquer condómino é isoladamente parte legítima para defender a sua fracção e as partes comuns; e que o 1.º réu é (não a *administração*, mas) o *condomínio*.

5. O tribunal *a quo* proferiu decisão (14.5.2025).

Julgou assim.

Em (1.º).; a causa de pedir do autor « centra-se na posse e construção (...) indevida efectuada pelos 2.ºs réus em área do prédio que se considera (...) comum ».

Há litisconsórcio necessário activo de todos os condóminos.

E legitimidade passiva « apenas e tão só [de] quem alegadamente está a possuir e construir as ditas construções ».

Em (2.º).; « ainda que assim se não entenda », a posição do autor – só reagindo do modo e no tempo em que agora o faz – revela que actua em abuso de direito.

Em síntese; (1.º) verificada a ilegitimidade do autor e da ré « administração do condomínio », absolveu « ambos os réus da instância »; (2.º) « ainda que assim

se não entenda », verificado o abuso de direito, absolveu « os réus do pedido ».

(II). A instância da apelação.

1. O autor, inconformado, interpôs recurso da decisão.

Organizou assim as *conclusões* da sua alegação.

a. O presente Recurso de Apelação vem interposto do Saneador-Sentença proferido em 14.05.2025, pelo Tribunal Judicial da Comarca da Madeira – Juízo Local Cível do Funchal – Juiz 2, que julgou procedentes as excepções de ilegitimidade activa, ilegitimidade passiva e, subsidiariamente, de abuso de direito, absolvendo os Réus da instância e do pedido.

b. A presente decisão é susceptível de recurso, sendo o Recorrente parte legítima e estando o recurso tempestivamente interposto, tudo nos termos e para os efeitos dos artigos 627.º, 629.º, n.º 1, 631.º, n.º 1, 637.º, 638.º, n.º 1, 644.º, n.º 1, alínea a), 645.º, n.º 1, alínea a), e 647.º, n.º 1, todos do CPC.

c. A sentença recorrida padece de nulidade nos termos do artigo 615.º, n.º 1, al. b), porquanto não foram adequadamente especificados os fundamentos de facto e de direito da decisão, nem identificados com rigor os factos provados e não provados.

d. A decisão recorrida padece, ainda, de nulidade por omissão de pronúncia nos termos do artigo 615.º, n.º 1, alínea d), porquanto o Tribunal deixou de se pronunciar sobre o requerimento de rectificação do manifesto lapso de escrita constante da petição inicial, no qual o Recorrente solicitou que a referência à “Administração do Condomínio” fosse correctamente substituída por “Condomínio do Edifício ---”.

e. Ao não conhecer de questão que lhe foi expressamente colocada, o Tribunal *a quo* decidiu sobre uma excepção de ilegitimidade passiva com base em pressuposto formal incorrecto, o que contaminou a decisão e impõe a respectiva revogação.

f. Mais decidiu o Tribunal *a quo* conhecer do mérito da causa em sede de despacho saneador-sentença, julgando procedente a excepção de abuso de direito, com base no artigo 595.º, n.º 1, alínea b), do CPC, decisão essa que não poderia ter sido proferida por carecerem os autos dos elementos necessários ao conhecimento da matéria de fundo.

g. O abuso de direito, enquanto excepção peremptória, especialmente na

modalidade da *supressio*, depende da valoração de prova testemunhal e documental sobre a conduta do titular do direito, a criação ou não de expectativas legítimas na contraparte e o eventual prejuízo sofrido, sendo matéria controvertida e insusceptível de julgamento imediato sem instrução.

h. O Tribunal *a quo*, ao antecipar indevidamente o conhecimento do mérito sem produção de prova essencial, violou o disposto no artigo 595.º, n.º 1, alínea b), do CPC, impedindo a realização da audiência de julgamento e frustrando o contraditório.

i. O Recorrente sempre manifestou, de forma inequívoca e contínua, a sua oposição às construções realizadas pelos 2.ºs Réus, tanto formalmente, através de requerimentos junto da Câmara Municipal e do Condomínio, como verbalmente, em sede de assembleia de condóminos, não se tendo jamais conformado com a situação.

j. A decisão recorrida incorre ainda em erro de julgamento ao julgar procedente a excepção de ilegitimidade activa, porquanto, nos termos do artigo 30.º do CPC e da jurisprudência consolidada, qualquer condómino tem legitimidade para agir judicialmente pela defesa das partes comuns e da sua fracção, sem necessidade de deliberação da assembleia.

k. Também a excepção de ilegitimidade passiva do Condomínio (erradamente designado como “Administração”) foi incorrectamente julgada procedente, pois este tem legitimidade para ser demandado por omissões relativas à fiscalização e tutela das partes comuns.

l. A ilegitimidade processual das partes deve ser apreciada com base na relação jurídica material tal como configurada pelo Autor, e, sendo esta correctamente delimitada nos autos, resulta clara a legitimidade tanto activa como passiva, nos termos legais.

m. Por conseguinte, deve a sentença recorrida ser revogada, por nulidade e erro de julgamento, determinando-se a baixa dos autos à 1.ª instância para que prossigam os termos normais do processo, com prolação de despacho de identificação do objecto do litígio e dos temas da prova, seguido de audiência de discussão e julgamento.

n. Nestes termos, e nos mais de Direito que V. Exas. suprirão, deve o presente Recurso ser julgado procedente, com as legais consequências, revogando-se a sentença recorrida.

Em suma; « deverá o Despacho Saneador-Sentença recorrido datado de 14.05.2025 ser declarado nulo por força do disposto no artigo 615.º, n.º 1, alíneas b) e d) do CPC, bem como revogado, por violação do disposto no artigo

595.º, n.º 1, alínea b) do CPC, e, consequentemente, substituído por outra decisão, com a prolação de despacho a identificar o objecto do litígio e a enumerar os temas da prova, nos termos do disposto no artigo 596.º, n.º 1, do CPC, seguindo-se os ulteriores termos do processo ».

2. Os réus singulares (*apenas eles*) responderam.

Contra-alegaram, a pedir a manutenção « na íntegra » do despacho recorrido. Mas sem ordenarem *conclusões*.

3. No despacho de admissão do recurso, disse a senhora juíza *a quo* (16.9.2025):

« Invoca a recorrente um conjunto de nulidades da sentença proferida. Ora, analisada a sentença não se vislumbra que a mesma padeça de qualquer nulidade, pelo que indefiro as nulidades arguidas, por falta de fundamento legal. »

4. Delimitação do objecto do recurso.

4.1. À partida, são as questões (todas) desfavoráveis ao recorrente, que a decisão contemple, que abrangem o âmbito objectivo (*os temas decidendos*) do recurso (artigo 635º, nº 3, do Código de Processo Civil).

Não obstante, se as conclusões do recorrente desenharem outros contornos *mais restritos*, sinalizando os particulares assuntos visados, passam a ser *estes* os temas do recurso (artigo 635º, nº 4, do Código de Processo Civil).

4.2. Na hipótese concreta, a decisão de que se recorre contempla *o essencial* de dois assuntos; o 1.º, de natureza processual, concernente à (i)legitimidade activa e à (i)legitimidade passiva da « ré administração do condomínio »; o 2.º, de natureza substantiva, de escrutínio do abuso de direito do autor; *um e outro* apenas no quadro da acção interposta (posto que, a respeito da reconvenção, a decisão recorrida é total e perfeitamente omissa).

E as conclusões da alegação circunscrevem as questões:

1.ª; do vício formal de nulidade(s) (duas) da decisão recorrida;

2.ª; do vício adjectivo da(s) ilegitimidade(s) (duas) sinalizada(s) na decisão;

3.ª; da precipitação de uma decisão de mérito, em preterição do contraditório (vd. conclusões f) ou h)).

II – Fundamentos

1. A *decisão* recorrida; as nulidades *intrínsecas*.

1.1. Olhando ao recorte *próprio* da instância declaratória na acção comum, fácil é intuir que o despacho recorrido se posiciona como *despacho saneador, ora* enquanto conhece de excepções dilatórias, de ilegitimidade activa e passiva, *ora* enquanto entra no conhecimento do mérito, através da figura do abuso de direito (alíneas a) e b), do artigo 595º, nº 1, do Código de Processo Civil).

1.2. Operando o seu escrutínio, assinala o apelante que padece de nulidade(s). Vício(s) que, apreciando, o tribunal *a quo* rejeita que ali exista(m).

1.2.1. E a (1.ª) marca é a de a decisão omitir (?) fundamentos de facto – provados; não provados – e de direito (artigo 615º, nº 1, alínea b), do Cód. Proc. Civ.).

A arquitectura que convém à resolução de qualquer assunto controverso ou de alguma dúvida que se pressinta, portanto, objecto(s) de decisão fundamentada (artigo 154º, nº 1, do código de processo), é a que contempla os pressupostos de base capazes de integrar as previsões normativas, *por um lado, e, por outro*, a evidenciação destas mesmas previsões através da análise jurídica da (s) questão(ões).

(1.º). Ao estar em causa a indagação de pressupostos processuais, o recorte de base encontra-se na configuração que é dada à relação jurídica processual pelo acto que está na génese, e desencadeia, a acção – a petição inicial que é construída pelo autor.

Via de regra é este o critério para o apuramento sobre se preenchidas, ou não, se acham as condições que viabilizam o exame e a avaliação do mérito; como, em especial, para a legitimidade das partes se explicita no trecho final do nº 3, do artigo 30º, do Código de Processo Civil.

Neste particular, aquilo que em geral se designa por *fundamentos de facto* surge aqui mitigado. Por princípio, e olhados os termos que a petição desenhe – o pedido; a causa de pedir; os sujeitos sinalizados; (...) –, encontra-se reunido o substrato fáctico para, com suficiência, aplicar as regras de direito convocadas.

E, por isso, ao *despacho saneador*, na sua vocação mais típica, a da alínea a) do artigo 595º, nº 1, habitualmente se dispensa uma própria *enunciação de factos*; antes se bastando com o descritivo da configuração processual concretamente moldada.

A fisionomia da decisão recorrida, a respeito das ilegitimidades de que trata, tem este carisma, de suficiência bastante.

Indica o objecto da acção (os pedidos) e refere os sujeitos processuais (as partes).

E é a partir desta configuração que enquadra o direito – este, que *nitidamente* não falta –; para intuir pela(s) ilegitimidade(s) (duas) que conclui verificar (em)-se.

(2.º). Quando o *despacho saneador* é proferido na sua modalidade de *sentença sentença*, a exigência na especificação *mais detalhada* dos fundamentos é habitualmente maior.

Do que se trata *então* é já de antecipar o julgamento do mérito, porque o estado do processo já o permite, de uma forma conscienciosa, ponderadas as várias soluções plausíveis da questão de direito e sem necessidade de outras provas (cit. artigo 595º, nº 1, alínea b), e nº 3, no seu segmento final).

Nesta hipótese, descomprometida de factos controvertidos, importa identificar qual o substrato material (objectivo) que viabiliza aquela análise *final* substantiva, que compõe o litígio desencadeado, com o seu justo sentido.

Esse substrato *via de regra* mostra-se por *factos provados*, por via legal.

E que devem ser enunciados, como teor para a integração do direito; tal-qual se estabelece, para a sentença final, no artigo 607º, nº 3, e nº 4, no seu trecho mediano, do Código de Processo Civil.

Ora, mesmo aqui, a decisão recorrida, *sem ser imaculada*, não peca de vício. Por modo de analisar o assunto (material) do abuso de direito, evoca factos que o apelante, na réplica, articulou (artigos 9º a 17º); e transcreve-os; para intuir que, à face do que *vem aí reconhecido*, então, o julgado – com o quadro jurídico identificado, que aqui também *nitidamente* existe – só o pode desfavorecer.

É, porventura, *algo imperfeita* (ao menos) a enunciação fáctica.

Mas insuficiente *essa imperfeição* para se poder notar o vício formal imputado.

1.2.2. A (2.º) marca é a de a decisão padecer (?) de omissão de pronúncia, por insensível à *pedida* rectificação de erro da petição inicial, quando por lapso indicou o réu *condomínio* como *administração do condomínio* (artigo 615º, nº 1, alínea d), do Cód. Proc. Civ.).

O assunto não é *tanto* do vício formal de *omissão de pronúncia*, que constitui a sanção para quando o tribunal deixe de apreciar alguma das *questões*

decidendas, que o vinculam (artigo 608º, nº 2, início, do código de processo); mas *mais de rectificação de erro material*, em face da existência de algum *lapso ostensivo* que careça de ser corrigido (artigo 614º, nº 1 e nº 2, do Cód. Proc. Civ., e 249º, do Código Civil).

Mas *nem este* existe verdadeiramente.

É certo ser a personalidade judiciária – que depois estende para a legitimidade processual – do *condomínio* que resulta da propriedade horizontal (artigo 12º, alínea e), do Cód. Proc. Civ.). O qual é representado em juízo pelo seu *administrador* (artigo 1437º, nº 1, do Código Civil).

A referência, feita na petição inicial, à *administração do condomínio* nem carece pois de ser rectificada; não envolve relevante *erro* ou *lapso material*; bastando ver nessa referência – interpretá-la – nos moldes certos; quer dizer, réu é o *condomínio* e representado pela (pelo seu órgão, que é a) *administração*.

É *aliás* o que se intui da decisão recorrida.

Não foi por ser a *administração*, ao invés do *condomínio*, que o réu (1.º) foi julgado parte ilegítima, no lado passivo da relação processual; mas, *assim*, por se ter entendido – mal ou bem – que nessa relação *esse réu* não tinha lugar, mas se deviam posicionar outros sujeitos, que não o *condomínio* (exactamente, se escreve na decisão recorrida – « torna-se claro que o condomínio não é parte legítima do lado passivo na presente acção »).

1.3. Em síntese; ao menos, do vício formal de *nulidade* que o apelante lhe atribui (falta de fundamentação; omissão de pronúncia), o despacho recorrido *não* padece.

2. A *ilegitimidade activa* do autor; a *ilegitimidade passiva* do condomínio.

2.1. Na petição inicial, evoca-se *além do mais* a edificação em área comum do edifício, sem autorização e por modo perturbador.

É *na essência* a causa de a decisão recorrida sustentar a necessária intervenção de todos os condóminos, em litisconsórcio necessário activo.

Mas sem razão, do nosso ponto de vista.

O direito real de cada condómino nas situações de propriedade horizontal molda-se pela circunstância de ser *proprietário exclusivo* da fracção que lhe pertence e, ao mesmo tempo, *comproprietário* das partes comuns do edifício

(artigo 1420º, nº 1, do Cód. Civ.); sendo *incindível* o conjunto dos dois direitos (nº 2, do mesmo artigo).

Significa-se que, a partir desta *outra* (e *autónoma*) figura real germina, a par de um *domínio pleno* sobre a fracção autónoma contida no edifício, ainda, um *direito de compropriedade* agora sobre as partes do prédio não abrangidas pelo referido direito privativo (e exclusivo) de domínio.

E excluindo as regras de direito (material) *específicas* do estatuto de propriedade horizontal, não há razão – *bem ao invés* – para, *e sempre que necessário*, não aplicar outras, conexas com o regime dos direitos reais, e onde se encontram *entre mais* as aplicáveis à posição dos comproprietários; como é o caso, *para o que aqui mais importa*, daquela que concede a cada consorte a habilitação a poder defender só por si a coisa comum, sem que seja lícito que se lhe oponha a situação de compropriedade (artigo 1405º, nº 2, do Código Civil).

E é este o caso concreto.

No recorte da petição inicial, o apelante (autor) atribui aos (três) réus singulares a edificação (e domínio) sobre coisas que afectam, na sua óptica, e com relevo, espaços comuns do edifício. Nesta perspectiva, se posicionando como defensor, *ainda que desacompanhado*, desses espaços comuns, em que comunga e é consorte.

E vem sendo jurisprudência *recente* – e mais corrente –, *precisamente* a de que na propriedade horizontal qualquer condómino está habilitado com *legitimidade singular* – portanto *desacompanhado* – para poder demandar judicialmente um terceiro ou mesmo outro condómino com vista à defesa do (seu) direito de compropriedade sobre os espaço e partes comuns do edifício (Acórdãos da Relação de Guimarães de 19 de Dezembro de 2023, proc.º nº 5541/23.9T8VNF.G1, ou da Relação do Porto de 12 de Maio de 2025, proc.º nº 4826/24.1T8PRT.P1).

2.2. A decisão recorrida enfatiza a circunstância de, na petição inicial, serem os réus singulares (e condóminos) a deterem o domínio das edificações em área comum.

Arredando, dessa feita, a legitimidade passiva do réu condomínio.

Sustenta o apelante que se trata de omitir fiscalização e tutela das partes comuns.

Como antes indicado, sem outra orientação, é a relação material controvertida *no desenho configurado pelo autor* que dá o critério para apurar a atribuição do interesse relevante para o efeito da legitimidade (artigo 30º, nº 3, do Cód. Proc. Civ.).

O desenho que o autor, no caso, moldou foi o da omissão pelo réu condomínio do seu dever de zelo pela genuinidade das partes comuns, retirando dessa lacuna o efeito de o vincular pela reposição dos espaços, sem a inconveniente afectação empreendida aí pelos condóminos.

Ou seja – *mal* ou *bem* –, construiu uma conexão jurídica e nela posicionou o réu condomínio no lado passivo; como entidade aí adstrita a certa obrigação. E é o suficiente, no apontado critério, para garantir a sua legitimidade processual.

2.3. Em síntese; em estrita óptica de *saneamento* da causa, ou depuramento da instância; *por conseguinte*, no conhecimento concreto das excepções dilatórias – tal como o supõe o artigo 595º, nº 1, alínea a), e nº 3, segmento inicial, do Cód. Proc. Civil –, *e a que o despacho recorrido procedeu, aparenta-se que o recurso interposto merece provimento.*

O autor, condómino singular, é *parte legítima*, para a defesa do espaço comum. O réu condomínio é *parte legítima*, para a discussão do vínculo que se lhe dirija.

3. O *saneador-sentença*; a *decisão de mérito*.

O tribunal *a quo*, associado ao julgado da ilegitimidade – activa; passiva –, e com um *carisma subsidiário* (« ainda que assim se não entenda, [...] »), qualificou a postura do apelante (autor) como em abuso de direito; e absolveu os réus do pedido.

No curso da instância fê-lo *após* o anúncio de ponderar conhecer das questões (*e apenas dessas*) da ilegitimidade (activa; passiva).

Na apelação o autor atribui precipitação ao julgado; e frustração do contraditório.

O abuso de direito, que se contempla no artigo 334º do Código Civil, constitui matéria de direito substantivo, representando uma *válvula de escape* da ordem jurídica por modo de *restabelecer um equilíbrio* nas relações jurídicas, sempre que estas por alguma causa se possam afectar de intolerável descompensação.

Aí se trata de repor o exercício dos direitos no âmbito dos parâmetros próprios da boa fé (artigo 762º, nº 2, do Cód. Civ.), como é expectável; impedindo que esse exercício possa significar um resultado que transponha *manifestamente* as fronteiras da tutela visada com a sua atribuição.

É, portanto, a tal *válvula*; que ao tribunal *até* oficiosamente se impõe.

Do ponto de vista processual, a genuinidade do *julgamento de mérito* em âmbito de despacho saneador exige, como antes notámos, que o estado do processo evidencie a inexistência da matéria de facto relevante e controversa, sendo notório que os factos adquiridos, todos provados plenamente, concedem a habilitação para uma decisão conscienciosa (cit. artigo 595º, nº 1, alínea b), e nº 3, final, do código de processo).

O apelante, como dissemos, imputa que a decisão (de mérito) foi precipitada. E, de facto, olhada a anatomia da acção comum, *quando tencione conhecer imediatamente* – no todo ou em parte – *do mérito da causa*, ao juiz se impõe convocar audiência prévia, viabilizando às partes *discussão de facto e de direito* (artigo 591º, nº 1, alínea b), do Cód. Proc. Civ.); não ficando refém dessa possibilidade (nº 2, trecho final); mas sem a hipótese de poder dispensar essa audiência (como resulta, *por exclusão*, das alíneas que o artigo 593º, nº 1, do cód. proc., para esse efeito – de dispensa – convoca).

O objectivo dessa impositiva realização centra-se precisamente numa função persuasiva, nos contributos que os sujeitos podem *ainda* dar ao juiz, tendo por pano de fundo aquela intenção de julgar de substância; concedendo-lhe auxílio, ou mesmo coadjuvando-o, naquela sua concepção, *porventura* evidenciando um ou outro aspecto de maior detalhe ou pormenor que lhe possa ter escapado; e por modo a amadurecer aquela sua intenção *ou até mesmo* a revertê-la, *hipótese* contemplada no nº 2, trecho final, do artigo 591º, antes citado.

No caso concreto, julgou-se de mérito sem audiência prévia.

Por arrastamento, nem sequer se equacionou uma putativa condensação.

Quer dizer; o erro aconteceu *a montante* da decisão tomada; e *esta* precedente, e em prejuízo, de alguma *virtual* hipótese de fixação de temas da prova (artigos 591º, nº 1, alínea f), e 596º, nº 1, do cód. proc.).

A opção foi desviante por omissão de um acto *obrigatório* prescrito na lei. E hábil a atingir, a contaminar a própria (e subsequente) decisão jurisdicional. Esta, no segmento afectado – o julgamento de mérito –, é nula, por excesso de pronúncia (artigo 615º, nº 1, alínea d), final, do Cód. Proc. Civ.); o tribunal conhece de matéria que, nas circunstâncias em que o faz (omissão do dever de consulta), não pode conhecer (João de Castro Mendes, Miguel Teixeira de Sousa, “Manual de Processo Civil”, volume II, 2022, página 90).

Em síntese; também neste particular, mas agora na óptica do *conhecimento de fundo, e a que o despacho recorrido ainda procedeu, se aparenta que o recurso interposto, enquanto atribui precipitação ao concreto julgado, merece provimento.*

A *eficácia do abuso de direito* não se podia desassociar de uma prévia audiência.

4. A *súmula decisória* do recurso de apelação.

Por consequência; e olhada a *concreta* decisão recorrida (onde *além de tudo* se detecta ainda *não se ter pronunciado* sobre a *ilegitimidade passiva* na instância da reconvenção, suscitada pelo autor na réplica):

(1.º). não padece da *nulidade* de falta de fundamentação (facto; direito) ou de omissão de pronúncia; que o apelante lhe atribui;

(2.º). enquanto *despacho de saneamento* deve ser revogado, por modo de se julgar o autor (apelante) e o réu (1.º) condomínio partes legítimas (activa; passiva) na acção; como o apelante conclui;

(3.º). enquanto saneador-sentença deve ser anulado, por padecer do vício de excesso de pronúncia, e ser substituído por outro que, *caso se mantenha a intenção de conhecimento imediato do mérito*, determine a prática do acto omitido; de convocação de audiência prévia (*seguindo-se-lhe os ulteriores actos e termos*).

III – Decisão

Em face do exposto, acordam os juízes deste tribunal da Relação em julgar não verificadas as nulidades de falta de fundamentação e omissão de pronúncia na decisão recorrida; e, no mais, julgar o recurso de apelação procedente, nos seguintes termos:

1.º. revogar o saneamento da decisão recorrida, enquanto julgou partes ilegítimas para a acção o autor (e apelante) e o réu condomínio (1.º), e substituir essa decisão por outra a julgar que, para a acção, aquele detém a legitimidade activa e este detém legitimidade passiva;

2.º. anular a decisão recorrida, no segmento em que julgou de mérito, por

preterição da realização de audiência prévia, com a finalidade prevista no artigo 591º, nº 1, alínea b), do Código de Processo Civil, a qual deve ser substituída por outra que, para a hipótese de persistir intenção de conhecimento imediato do mérito, proceda à sua convocação; seguindo-se-lhe os ulteriores e apropriados actos e termos.

As custas devidas pelo recurso são encargo dos apelados singulares (três), que *no de mais essencial* contra-alegaram e decaíram.

Lisboa, 18 de Dezembro de 2025

Luís Filipe Brites Lameiras

João Bernardo Peral Novais

Alexandra de Castro Rocha