

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 1798/25.9TOER.L1-7

Relator: CRISTINA SILVA MAXIMIANO

Sessão: 18 Dezembro 2025

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO

EXONERAÇÃO CONTENCIOSA

ÓNUS DA PROVA

Sumário

Sumário: (elaborado pela relatora e da sua inteira responsabilidade - art. 663º, nº 7 do Cód. Proc. Civil)

Incumbe ao condómino-demandante o ónus de alegar e provar factualidade que integre qualquer um dos dois fundamentos que podem alicerçar a exoneração contenciosa do administrador de condomínio: a prática de irregularidades ou a actuação com negligência no exercício das funções que lhe foram cometidas, tudo, nos termos do disposto nos artigos 342º, nº 1 e 1435º, nº 3, ambos do Código Civil.

Texto Integral

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

I - RELATÓRIO

AA intentou contra “Nobrentrada Condomínios, Lda”, BB e CC, na qualidade de administradores do Condomínio do prédio constituído em propriedade horizontal, sito na Rua 1, a presente acção especial de exoneração de administradores, com pedido de suspensão imediata do cargo por parte da “Nobrentrada (...)”, nos termos dos arts. 1055º e 1056º do Cód. Proc. Civil, alegando que os Réus praticarem irregularidades no exercício daquelas funções.

Peticiona:

- seja decretada a imediata suspensão da Ré “Nobrentrada Condomínios, Lda”

do cargo de administradora do condomínio; e que a mesma seja notificada para proceder, de imediato, à entrega de toda a documentação própria do condomínio à 2ª e/ou 3ª Réus;

- seja decretada a destituição do exercício do cargo de administradores do condomínio relativamente aos três Réus.

Os Réus apresentaram oposição, sustentando a improcedência dos pedidos. As partes foram notificadas para se pronunciarem sobre a possibilidade do conhecimento imediato do mérito da acção, nada tendo dito.

De seguida, foi proferida decisão, que:

a. declarou *“extinta a instância de Providência cautelar por inutilidade superveniente da lide nos termos do art. 277.º, al. e) do Código de Processo Civil,”*

b. declarou *“extinta a instância da Acção Comum por inutilidade superveniente da lide nos termos do art. 277.º, al. e) do Código de Processo Civil quanto ao Réu Nobreentrada Condomínios, Lda”*

c. absolveu *“do pedido de destituição de BB e de CC, na qualidade de Administradores formulado por AA.”*

O Autor veio interpor recurso desta decisão apenas na parte em que os Réus BB e CC foram absolvidos do pedido de exoneração de administradores do condomínio. Juntou dois documentos e formulou as seguintes Conclusões:

“A) O presente recurso tem por objeto o teor da sentença proferida nos presentes autos em 11.07.2025, na parte em que, conhecendo da acção especial para a destituição dos Administradores do Condomínio, BB e, CC, a julgou improcedente e, em consequência os absolveu do pedido naquela formulado.

Com o assim decidido, o Recorrente, não se pode conformar, pois, na verdade, e apesar do imenso labor do tribunal a quo, s.m.o., o certo é que, certamente, por erro, eivou tão douta decisão de diversos vícios a saber: : quanto à decisão de facto; deficiente especificação de facto e, deficiente decisão de facto por omissão de apreciação de factos relevantes; quanto à de direito: por contradições na fundamentação e/ou deficiente fundamentação e, ainda, por erro de interpretação do direito.

B) Contudo do pedido prévio de admissão da junção de documentos

Na fundamentação da sentença, fez o tribunal a quo constar e cita-se:

A aprovação das contas pode ser realizada com maioria dos votos. No caso, estiveram presentes todos os condóminos, tendo 91,18% dos mesmos aprovado as contas relativas ao exercício de 2024, apenas com o voto contra do Autor (8,82%). Tal deliberação foi considerada válida.

A proposição “Tal deliberação foi considerada válida” não possui qualquer correspondência com a realidade sendo por isso falsa.

Pelo que, cumprindo ao Recorrente demonstrar a falsidade alegada, haverá de se reconhecer que o pedido de junção dos dois documentos, neste formulado, tornou-se necessário em virtude do julgamento proferido na 1.ª instância E, conseqüentemente, desde já se requer que V.Exas., admitam a sua junção. Posto o supra.

Dos erros de julgamento quanto à matéria de facto

C) Do vício de deficiente especificação dos factos

Pelas razões melhor reveladas no articulado 18) do Corpo das Alegações que aqui se dão por inteiramente reproduzidas e, doravante assim se deverá entender sempre que se invoque um qualquer articulado as quais se sumarizam nos termos seguintes:

O tribunal deu como provada na sentença recorrida, deu-se como provada e, nestes termos, a seguinte matéria de facto:

5. Na mesma Assembleia foi aprovada por unanimidade dos condóminos presentes a eleição para administradores os condóminos do R/C Esq. BB e do R/C Frente CC - conforme documento nº 5 junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.

Tudo a concluir que:

Tendo o tribunal recorrido dado como provado

4. Foi realizada uma Assembleia Extraordinária de Condomínio a 23.05.2024 na qual foi deliberado: quanto ao ponto dois Eleição e aprovação de empresa externa para gestão do condomínio:

“Foram na presente Assembleia votadas as referidas propostas, tendo sido parovada por unanimidade dos condóminos presentes a proposta apresentada pela empresa Nobreentrada Condomínios, Lda - conforme documento nº 5 junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido E, simultaneamente, cfr. ponto 5 da mesma matéria de facto supratranscrito Que, para administradores, foram eleitos os condóminos do R/C Esq. BB e do R/C Frente CC”

Fê-lo, sem descrever minimamente o concreto conteúdo funcional, das funções acometidas aos eleitos.

Pois, limitou-se, para sua determinação a remeter e, sic:

- conforme documento n.º 5 junto com a P.I cujo conteúdo se dá por inteiramente reproduzido.”

Ora, com o respeito que é devido e, é muito, tratando-se de factos essenciais para a boa decisão da causa (a de se conhecer de quais as concretas funções que deveriam ser exercidas pelos eleitos)

As quais não se extraem, de forma clara e inequívoca, ainda que resumida, do teor fixado pelo tribunal a quo, ao ponto 5 da matéria de facto,

Deveria o tribunal a quo, ao invés de remeter, a sua determinação para a

consulta do documento n.º 5 (deixando o seu apuro ao entendimento de qualquer intérprete) tê-las mencionado ainda que de forma resumida, porém clara e inequívoca, no teor que fixou ao ponto 5.

Não o tendo feito, e sempre sem prejuízo de entendimento diverso, feriu de deficiente especificação dos factos, os que deu como provado no ponto 5. da matéria de facto dada como provada, o que se invoca e, por demonstrado, requer-se seja reconhecido e, ao abrigo do disposto n art.º 662.º n.º 1 e 2, alínea c) -à contrário, V.Exas., se dignem suprir o vício em que recaiu o tribunal a quo, alterando o enunciado actual do ponto 5 por formulação que inclua o conteúdo essencial das funções que os sujeitos eleitos deveriam exercer.:

D) Do vício de decisão de facto deficiente e/ou (de deficiente determinação da matéria de facto). vício que, s.m.o. é de conhecimento oficioso cfr. art.º 662.º n.º 2 alínea c) do C.P.C.)

Pelas razões melhor descritas no articulado 19) do Corpo das Alegações, as quais se sumarizam nos termos seguintes:

Nos articulados 11),12),18),19),22),23),26),27) a 32), 37) a 45) o Apelante alegou factos que a provarem-se, permitem, certamente, concluir-se pela:

Má gestão administrativa e financeira

(ex.: faturas com irregularidades, pagamentos para IBAN não próprio dos prestadores de serviço, ausência de recibos).

Omissões e inexactidão nas contas apresentadas

(ex.: omissão de dívidas, mapas com valores falsos).

Quebra de deveres de transparência e lealdade

(ex.: aprovação de contas inverídicas das contas aprovadas; processamentos de pagamentos em benefício de pessoas diversas das prestadoras dos serviços).

Tudo factos que fundamentam a perda de confiança dos condóminos e a violação dos deveres de administrador, previstos no art.º 1435.º do Código Civil e, como tal, essenciais para a boa decisão da causa.

Pese embora assim seja o certo é que, devendo o tribunal pronunciar-se sobre todos e cada um dos mencionados factos, fazendo-os incluir ou, no rol de factos provados ou, no de não provados. Não o fez

Pelo que, tem necessariamente de concluir que a decisão de facto alcançada pelo tribunal a quo é deficiente.

Razão pela qual, e, desde já se peticiona a V. Exas. se dignem, ampliar a matéria de facto dada como provada e, ou, não provada, por via da inclusão numa ou noutra, em resultado apreciação que farão, dos meios de prova constantes dos autos, a factualidade supra descrita.

Dos erros de Julgamento

Quanto à fundamentação da sentença

E) Do vício de contradição entre os fundamentos e a decisão e/ou do vício de ambiguidade ou obscuridade que torna a decisão ininteligível 615.º n.º 1 alínea c) do C.P.C. - nulidade

Pelas razões melhor explicitadas no articulado 22) do Corpo das Alegações que se sumarizam nos termos seguintes:

O tribunal a quo, ao fundamentar a sua decisão fê-lo aportado não só em fundamento falso, como ainda em fundamentos ininteligíveis.

Pelo que ao assim agir, feriu de nulidade a decisão proferida a qual desde já se invoca e, por provada se requer seja declarada, extraíndo-se da sua declaração as legais consequências.

A assim não se entender,

F) Do vício de deficiente fundamentação

Como melhor se demonstrou no articulado 23) do Corpo das Alegações, O tribunal a quo, ao fundamentar a sua decisão fê-lo, invocando meras conclusões, sem explicitar o percurso dedutivo de que se serviu para a sua formulação

Ao assim ter agido o tribunal a quo, feriu a decisão proferida de deficiente fundamentação, vício que desde já se invoca e, que por provada seja reconhecida e, por relevante para a boa decisão da causa, anulem a decisão, proferida pelo tribunal a quo, ordenando a baixa dos autos, para que, o tribunal a quo, supra não só o vício em que recaiu, como ainda, após ter suprido o vício, profira nova decisão, conforme entender ser de direito

Enferma ainda,

G) De erro de interpretação do direito violação do art.º 1435.º n.º 3 do C.C. O tribunal a quo, terá interpretado de forma restritiva o disposto no art.º 1435.º n.º 3 do C.C.,

Pois, conhecendo que a Assembleia adjudicou a realização de obras a uma sociedade e,

Bem assim, que os administradores aceitaram para pagamento uma factura de uma pessoa singular, (ainda que gerente da sociedade)

Concluiu que tal conduta não faz verificar causa de destituição.

Ora,

O disposto no art.º 1435.º n.º 3 do C.C., basta-se com uma conduta que permita concluir pela ocorrência de quebra de confiança ou violação grave dos deveres do administrador.- Veja-se TRC de 28.11.2018 extraído no âmbito do processo n.º 4039/17.9T8LRA-A.C1

Consequentemente, por via da antedita interpretação, ao decidir-se como o fez, eivou a sua decisão, de erro de direito,

Porquanto o art.º 1435.º n.º 3 do C.C. deverá ser interpretado no sentido de

que, todas as violações graves dos deveres de administrador que tornem objectivamente que consubstancie uma quebra do elo de confiança imprescindível para a correcta realização do objecto, insustentável, constitui causa para a sua destituição.

Pelo que, por demonstrado, requer-se, que seja anulada a decisão proferida pelo tribunal a quo, e, substituída por outra, que decrete a destituição dos administradores em causa.

H) Tudo visto e ponderado, deverá por provado, ser julgado procedente o presente recurso e, em consequência, destituída de força jurídica a decisão posta em crise e, em sua substituição proferida outra, que por provado decrete a destituição dos dois administradores cuja conduta foi posta em causa.”

Os Réus DD e CC contra-alegaram, pugnando pela improcedência do recurso. A Mm^a Juíza *a quo*, nos despachos em que se pronunciou sobre a admissibilidade do recurso (cfr. Referências Citius nºs 160383937 e 160851124), não se pronunciou sobre as nulidades da decisão que foram arguidas em sede deste recurso (cfr. art. 617º, nº 1 do Cód. Proc. Civil). Porém, no caso, considera-se que tal pronúncia é de dispensar (cfr. nº 5 daquele preceito).

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

II – QUESTÕES A DECIDIR

De acordo com as disposições conjugadas dos arts. 635º, nº 4 e 639º, nº 1, do Cód. Proc. Civil, é pelas conclusões da alegação do Recorrente que se delimita o objecto e o âmbito do recurso, seja quanto à pretensão do Recorrente, seja quanto às questões de facto e de direito que colocam. Esta limitação objectiva da actuação do Tribunal da Relação não ocorre em sede de qualificação jurídica dos factos ou relativamente a questões de conhecimento oficioso, desde que o processo contenha os elementos suficientes a tal conhecimento (cfr. art. 5º, nº 3 do Cód. Proc. Civil).

Nestes termos, as questões a decidir neste recurso são as seguintes (por ordem lógica de apreciação):

- admissibilidade da junção aos autos dos documentos juntos com este recurso;
- existência de nulidade da decisão recorrida por enfermar da nulidade prevista na al. c) do nº 1 do art. 615º do Cód. Proc. Civil;
- existência de nulidade da decisão recorrida por enfermar da nulidade prevista na al. b) do nº 1 do art. 615º do Cód. Proc. Civil;
- impugnação da decisão sobre a matéria de facto;
- mérito da decisão - apurar se dos factos provados resulta que os Réus DD e CC tenham praticado irregularidades ou actuado com negligência no exercício

das suas funções de condóminos-administradores que justifiquem a respectiva exoneração dessas funções.

III - FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO

A decisão recorrida considerou como provados os factos da seguinte forma:

- “1. O prédio urbano constituído em propriedade horizontal sito na Rua 1 é composto por cinco pisos, nove fracções identificadas com as letras de “A” a “I” – conforme documento nº 1 junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.
2. A fracção designada pela letra “I” está registada a favor do autor, desde 12.04.2022 – conforme documento nº 1 junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.
3. BB e CC encontram-se identificados como condóminos das fracções “A” e “C”, respectivamente – conforme documento nº 3 junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.
4. Foi realizada uma Assembleia Extraordinária de Condomínio a 23.05.2024 na qual foi deliberado: quanto ao ponto dois Eleição e aprovação de empresa externa para gestão do condomínio:
“Foram na presente Assembleia votadas as referidas propostas, tendo sido parovada por unanimidade dos condóminos presentes a proposta apresentada pela empresa Nobreentrada Condomínios, Lda” – conforme documento nº 5 junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.
5. Na mesma Assembleia foi aprovada por unanimidade dos condóminos presentes a eleição para administradores os condóminos do R/C Esq. BB e do R/C Frente CC – conforme documento nº 5 junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.
6. Foi realizada uma Assembleia Geral de Condóminos a 28.01.2025, na qual foi deliberado:
“No ponto 3 da ordem de trabalhos, eleição da administração, foram reconduzidos os administradores: efectivo BB e o administrador suplente CC, (...) e a recondução da empresa Nobreentrada Condomínios, Lda, como entidade gestora do condomínio, posto à aprovação.
Os referidos foram aprovados por maioria dos presentes de 91,18%, tendo a fracção “I” 2º Frt de AA votado com abstenção em relação aos administradores (..) e contra recondução da Nobreentrada Condomínios, Lda como entidade gestora do condomínio , com 8,82%” – conforme documento nº 15 junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.
7. Os presentes autos deram entrada a 14.04.2025.
8. Os Reus BB e CC foram citados a 13.05.2025
9. A Ré Nobreentrada Condomínios, Lda foi citada a 12.05.2025
10. Com data postal de 14.05.2025, os Reus BB e CC remeteram carta

registada com A/R à Ré Nobreentrada Condomínios, Lda, que a recebeu, na qual comunicaram a cessação das relações contratuais com efeitos imediatos – conforme documento nº 3 junto com a Contestação cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.

11. Com data de 20.05.2025, a Ré Nobreentrada Condomínios, Lda entregou aos Reus BB e CC, que receberam toda a documentação e chaves relativa ao Condomínio– conforme documento nº 3 junto com a Contestação cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.

12. Na Assembleia Extraordinária de Condomínio a 23.05.2024 foi ainda deliberado adjudicar à empresa Acessleasi a realização de trabalhos no prédio, com o orçamento de 6.120€ + IVA - - conforme documento nº 5 junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.

13. É gerente da ACESSLEASI, UNIPESSOAL, LDA Isael Santos Alves, com o nif ... - - conforme documento nº 1 junto com a contestação cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido. qual foi deliberado

14. Os Réus BB e CC, procederam ao pagamento do valor de 6.120€ (3.060,00 +3.060,00) acrescido do valor de 679,32€ (495,72+183,60) correspondente ao IVA – facturado por EE – conforme documento nº 15 junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.

15. Na Assembleia Geral de Condóminos a 28.01.2025 as contas apresentadas foram rectificadas e aprovadas por maioria de 91,18% dos condóminos presentes e contra, com o voto do Autor de 8,82%. – conforme documento nº 15 junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.”

*

Na decisão recorrida foi ainda consignado:

“Inexistem factos com relevância não provados.

Não há mais factos relevantes para a decisão da causa, porquanto, o que não se faz alusão são factos de impugnação ou meras conclusões, ou apreciações de direito constantes da petição inicial e da contestação e bem ainda, factos cujo circunstancialismo são inócuos aos factos fundamentais.”

IV - FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO

Admissibilidade da junção aos autos dos documentos que foram juntos neste recurso:

Com o recurso, o apelante requereu a junção de dois documentos.

Como é sabido, *os documentos são meios de prova de factos* - cfr. arts. 341º e 362º do Cód. Civil. E, a sua junção tem em vista *a prova de factos que hajam sido alegados pelas partes nos respectivos articulados (normais ou supervenientes)* – cfr. art. 423º, nºs 1 e 2 do Cód. Proc. Civil.

Nos termos do art. 651º, nº 1 do Cód. Proc. Civil: “As partes apenas podem juntar documentos às alegações nas situações excepcionais a que se refere o

artigo 425º ou no caso de a junção se ter tornado necessária em virtude do julgamento proferido na 1ª instância.”; dispondo aquele art. 425º que: “Depois do encerramento da discussão só são admitidos, no caso de recurso, os documentos cuja apresentação não tenha sido possível até àquele momento.” Da conjugação destas normas resulta que apenas se mostra possível a junção de documentos em sede de recurso:

- (i) devido à impossibilidade de apresentação do documento anteriormente ao recurso - cfr. arts. 651º, nº 1, primeira parte, e 425º do Cód. Proc. Civil; ou
- (ii) quando o julgamento da primeira instância tenha introduzido na acção um elemento de novidade que torne necessária a consideração de prova documental adicional, que até aí – até ao julgamento em primeira instância – se mostrava desfasada do objecto da acção ou inútil relativamente a este - cfr. art. 651º, nº 1, segunda parte, do Cód. Proc. Civil.

No caso, o apelante sustenta a sua pretensão de junção dos documentos neste segundo (ii) requisito, que se prende com a necessidade de junção de determinado documento quando tenha sido introduzido na acção um elemento de novidade que torne necessária a consideração de prova documental adicional. Quer isto dizer que, esse elemento de novidade não pode ter já sido debatido nos articulados ou em sede de discussão e julgamento, antes devendo ser algo de novo.

Como salientam António Santos Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa, in “Código de Processo Civil Anotado, Vol. I, Parte Geral e Processo de Declaração”, Coimbra, 2018, p. 786, *“tem-se entendido que a junção de documentos às alegações da apelação só poderá ter lugar se a decisão da 1ª instância criar, pela primeira vez, a necessidade de junção de determinado documento, quer quando a decisão se baseie em meio probatório não oferecido pelas partes, quer quando se funde em regra de direito com cuja aplicação ou interpretação as partes não contavam (STJ, 26-9-12, 174/08, RL 8-2-18, 176/14 e RP 8-3-18, 428/16)”*.

A este propósito, escrevem Antunes Varela, J. Miguel Bezerra, Sampaio e Nora, in “Manual de Processo Civil”, 2ª ed. revista e actualizada, Coimbra Editora, 1985, p. 533-534, que: *“a lei não abrange a hipótese de a parte se afirmar surpreendida com o desfecho da acção (ter perdido, quando esperava obter ganho de causa) e pretender, com tal fundamento, juntar à alegação documento que já poderia e deveria ter apresentado em 1.ª instância. O legislador quis manifestamente cingir-se aos casos em que, pela fundamentação da sentença ou pelo objeto da condenação, se tornou necessário provar factos com cuja relevância a parte não podia razoavelmente contar antes de a decisão ser proferida”*.

Também a este propósito, esclarece Abrantes Geraldês, in “Recursos no Novo

Código de Processo Civil”, Almedina, 5ª ed., p. 242-243, que: *“Podem ainda ser apresentados documentos quando a sua junção apenas se tenha revelado necessária por virtude do julgamento proferido, máxime quando este se revele de todo surpreendente relativamente ao que seria expectável em face dos elementos já constantes do processo. A jurisprudência anterior sobre esta matéria não hesita em recusar a junção de documentos para provar factos que já antes da sentença a parte sabia estarem sujeitos a prova, não podendo servir de pretexto a mera surpresa quanto ao resultado.”*.

Visa-se abranger as situações que - pela fundamentação da sentença ou pelo objecto da condenação - tornaram necessário provar determinados factos, cuja relevância a parte não podia, razoavelmente, ter em consideração antes da decisão ter sido proferida - Acórdão do TRL de 19/03/2013, relatora Ana Resende, acessível em www.dgsi.pt.

No caso, pretende o apelante a junção de dois documentos dos quais resulta que a acção com o nº 1455/25.6T8OER, que intentou, de impugnação da deliberação da assembleia de condóminos de 28/01/2025 a que aludem os factos provados sob o nº 15 [*“as contas apresentadas foram rectificadas e aprovadas por maioria de 91,18 dos condóminos presentes e contra o voto do Autor de 8,82%”*] ainda se encontra pendente, não tendo sido proferida decisão transitada em julgado que tenha considerado válida tal deliberação - não sendo, por isto, correcta (sustenta o apelante) a asserção do tribunal *a quo*, exarada em sede de fundamentação de direito, que assim a considerou [*“A aprovação das contas pode ser realizada com maioria dos votos. No caso, estiveram presentes todos os condóminos, tendo 91,18% dos mesmos aprovado as contas relativas ao exercício de 2024, apenas com o voto contra do Autor (8,82%). Tal deliberação foi considerada válida.”*].

Note-se, desde logo, que a pendência do aludido processo foi expressamente alegada no art. 33) da petição inicial [*“Realizada que foi a Assembleia convocada o Dte votou contra a aprovação das contas por referência ao ano de 2024, que, afinal vieram a ser aprovadas cfr. doc. n.º 15 que se anexa e aqui dá por inteiramente reproduzido e, subsequentemente impugnadas pelas razões de facto e direito descritas na PI que em, 27.03.2025, deu origem ao Proc. n.º 1455/25.6T8OER”*]. Por isto, deveria/poderia o Autor/apelante ter procedido à junção aos autos de documento comprovativo daquela pendência em momento processual anterior, nos termos do art. 423º do Cód. Proc. Civil, e nunca, agora, em fase de recurso da decisão proferida.

Por outro lado, a asserção do tribunal *a quo* exarada em sede de fundamentação de direito, que considerou “válida” tal deliberação, não é fundada em qualquer decisão judicial proferida naquele, ou noutro, processo, nem em qualquer meio probatório não oferecido pelas partes, nem em

qualquer regra de direito com cuja aplicação ou interpretação as partes não contavam (cfr. *supra*.)

Assim, não existe fundamento legal para a junção dos mencionados documentos neste momento processual.

Pelo exposto, considerando o carácter excepcional da admissão da prova documental em via de recurso e não se verificando, *in casu*, os requisitos exigidos pelo art. 651º, nº 1 do Cód. Proc. Civil para o efeito, decide-se rejeitar a junção dos documentos em causa, e, condenar o apelante nas custas do incidente, fixando-se as mesmas em uma UC (art. 7º, nº 4 do Regulamento das Custas Processuais).

*

Invocadas nulidades da decisão:

As decisões judiciais podem estar feridas na sua eficácia ou validade por duas ordens de razões: por erro (material) de julgamento (quer dos factos, quer de direito), sendo a respectiva consequência a sua revogação (*error in judicando*); por violação das regras próprias da sua elaboração e estruturação ou das que delimitam o respectivo conteúdo e limites do poder ao abrigo do qual são decretadas, que determinam a sua nulidade, nos termos do art. 615º do Cód. Proc. Civil (*error in procedendo*).

Os fundamentos determinativos de nulidade da sentença e de um despacho [art. 613º, nºs 1 e 3, respectivamente, do Cód. Proc. Civil] encontram-se taxativamente enunciados no art. 615º do Cód. Proc. Civil e reportam-se a vícios puramente intrínsecos e formais destas peças processuais, relativos à estrutura ou aos limites, ou seja, à actividade de construção da própria decisão (*error in procedendo*).

Por sua vez, os erros de julgamento (*error in judicando*) respeitam a erros quanto ao julgamento da matéria de facto ou quanto à decisão de mérito explanada na sentença ou despacho, decorrentes de uma deficiente análise crítica das provas produzidas (*error facti*) ou de uma deficiente aplicação do direito, ou seja, uma deficiente enunciação e/ou interpretação dos institutos jurídicos aplicados ao caso concreto (*error juris*), sendo que, esses erros, por não respeitarem já a defeitos que afectam a própria estrutura da sentença ou despacho (vícios formais), nem aos limites do poder à sombra da qual a sentença (ou despacho) é proferida, mas à matéria de facto nela julgada provada ou não provada ou ao mérito da relação controvertida nela apreciada, não a inquinam de invalidade, mas antes de *error in judicando*, atacáveis em via de recurso – Acórdão do STJ de 08/03/2001, relator Ferreira Ramos, acessível em www.dgsi.pt.

O apelante invoca que a decisão recorrida é nula por contradição entre os fundamentos e a decisão “e/ou” por ininteligibilidade.

Dispõe o art. 615º, nº 1, al. c) do Cód. Proc. Civil que a sentença é nula “quando os fundamentos estejam em contradição com a decisão, ou ocorra alguma ambiguidade ou obscuridade que torne a decisão ininteligível”. Reportando-se ao primeiro vício previsto nesta norma – *contradição entre os fundamentos e a decisão* -, a nulidade ocorre, como esclarecem Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Luís Filipe Pires de Sousa, *in ob. cit.* p. 737-738: “*quando existe incompatibilidade entre os fundamentos e a decisão, ou seja, em que a fundamentação aponta num sentido que contradiz o resultado final. Situação que, sendo violadora do chamado silogismo judiciário, em que premissas devem condizer com a conclusão, também não se confunde com um eventual erro de julgamento, que se verifica quando o juiz decide contrariamente aos factos apurados ou contra norma jurídica que lhe impõe uma solução jurídica diferente.*”

Esta nulidade ocorre, pois, quando a fundamentação aponta num certo sentido que é contraditório com o que vem a decidir-se e, enquanto vício de natureza processual, não se confunde com o erro de julgamento, que se verifica quando o juiz decide mal ou porque decide contrariamente aos factos apurados ou contra lei que lhe impõe uma solução jurídica diferente – Acórdão do TRP de 02/05/2016, relator Correia Pinto, acessível em www.dgsi.pt. Ou seja, se a decisão está certa, ou não, é questão de mérito e não de nulidade da mesma – cfr. Acórdão do STJ de 08/03/2001, relator Ferreira Ramos, acessível em www.dgsi.pt.

No que tange à *ininteligibilidade da decisão* - vício previsto na segunda parte da al. c) do nº 1 do art. 615º do Cód. Proc. Civil -, escrevem os citados autores, *in ob. cit.*, p. 738, que “*a decisão judicial é obscura quando contém algum passo cujo sentido seja ininteligível, e é ambígua quando alguma passagem se preste a interpretações diferentes*”.

A ininteligibilidade da decisão não se reporta ao conteúdo ou mérito, mas à exteriorização formal do discurso “*quo tale*”, perfilando-se, nesta perspectiva, situações de ambiguidade expositiva, de obscuridade, de excessivo gongorismo impeditivo da univocidade ou, no limite, de meros lapsos de escrita – cfr. Ac. do STJ de 28/09/2006, relator Sebastião Póvoas, acessível em www.dgsi.pt.

No caso vertente, o alegado pelo apelante para sustentar a arguição de nulidade não se subsume, de forma manifesta, à nulidade prevista quer na primeira parte, quer na segunda parte da al. c) do nº 1 do art. 615º do Cód. Proc. Civil, nos termos acima enunciados, consubstanciando mera discordância do apelante relativamente ao entendimento do tribunal *a quo* sobre o mérito do decidido. O que determina a improcedência desta pretensão.

*

O apelante invoca que a decisão recorrida se encontra viciada por “deficiente fundamentação”.

Nos termos do art. 615º, nº 1, al. b) do Cód. Proc. Civil, a decisão é nula “quando não especifique os fundamentos de facto e de direito que justificam a decisão”.

Este vício emerge da violação do dever de fundamentação das decisões judiciais, consagrado no art. 205º, nº 1 da Constituição da República e no art. 154º do Cód. Proc. Civil.

A Doutrina e a Jurisprudência têm entendido que tal vício só se verifica em situações de falta absoluta ou total ininteligibilidade de indicação das razões de facto e de direito que justificam a decisão e não também quando tais razões constem da sentença, mas de tal forma que pela sua insuficiência, laconismo ou mediocridade, se deve considerar a fundamentação deficiente.

Luís Mendonça e Henrique Antunes, in “Dos Recursos”, Quid Juris, p. 116, salientam que: *“O que a lei considera nulidade é a falta absoluta de motivação; a insuficiência ou mediocridade da motivação é espécie diferente, afeta o valor doutrinal e persuasivo da decisão – mas não produz nulidade”*. A este propósito, esclarece Artur Anselmo de Castro, in “Direito Processual Civil Declaratório”, vol. III, p. 141/142: *“(…) Da falta absoluta de motivação jurídica ou factual – única que a lei considera como causa de nulidade – há que distinguir a fundamentação errada, pois esta, contendo apenas com o valor lógico da sentença, sujeita-a a alteração ou revogação em recurso, mas não produz nulidade (...)”*.

De igual forma e no mesmo sentido tem sido o entendimento da Jurisprudência - cfr., por todos, os Acórdãos do STJ (acessíveis em www.dgsi.pt) de: 26/04/1995, relator Raul Mateus, CJ 1995, II, p. 58; e de: 19/10/2004, relator Oliveira Barros; 15/12/2011, relator Pereira Rodrigues; 02/06/2016, relatora Fernanda Isabel Pereira; 28/05/2015, relator Granja da Fonseca; e 10/05/2016, relator João Camilo.

No caso dos autos, a decisão recorrida preenche os requisitos mínimos exigidos pela lei quanto à motivação das decisões, na medida em que se encontra motivada de facto [cfr. factos provados e respectiva motivação no ponto “III. Fundamentação de facto”] e de direito [com a explicação das razões e das normas que, no entender do tribunal *a quo*, justificam a decisão no ponto “IV – Do direito”].

Desta forma, e tendo em atenção as considerações acima aduzidas, conclui-se que não se verifica, no caso, a falta absoluta ou a total ininteligibilidade de indicação das razões de facto e de direito que justificaram a decisão, susceptíveis da cominação legal de nulidade da decisão. Como também resulta do antes enunciado, questão diversa é o mérito da fundamentação (de facto e/

ou direito) da referida decisão, a apreciar *infra*.

Em suma, a decisão recorrida não padece de nulidade por falta ou deficiente fundamentação, improcedendo a pretensão do apelante a este respeito.

*

Impugnação da decisão sobre a matéria de facto:

Nos termos do disposto no art. 662º, nº 1 do Cód. Proc. Civil: *“A Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa”*.

Sustenta o apelante que deve ser aditado aos factos provados o concreto conteúdo das funções acometidas aos condóminos-administradores, e que resulta do documento nº 5 da petição inicial.

Considerando: que está em causa nos autos a existência de (alegadas) irregularidades e negligência no exercício das funções de condóminos-administradores por parte dos ora apelados; o alegado na petição inicial quanto às funções acometidas àqueles condóminos-administradores pelo art. 40º do Regulamento do Condomínio [cfr. arts. 4) e 7), als. d) e e) daquele articulado]; e o teor do documento nº 5 junto com a petição inicial [cópia da Acta da Assembleia Extraordinária de Condomínio realizada em 23/05/2024], decide-se, nos termos do art. 662º, nº 1 e nº 2, al. c) do Cód. Proc. Civil, aditar aos factos provados os seguintes pontos nºs 16 e 17:

16 - Na Assembleia Extraordinária de Condomínio realizada em 23 de Maio de 2024 e aludida nos factos provados sob os nºs 4 e 5, foi *“votada e aprovada por unanimidade dos presentes, a alteração do artigo 40º do Estatuto/ Regulamento do condomínio, passando o mesmo a ter a seguinte redação: Artigo 40º*

- 1. A administração é eleita por um ano e é composta por dois condóminos, sendo um deles administrador efetivo e outro o suplente.*
- 2. Por deliberação de Assembleia de condomínio podem os condóminos deliberar por maioria simples que a administração do condomínio fique a cargo de uma empresa externa especializada e contratada para o efeito.*
- 3. No caso do número anterior, serão eleitos dois condóminos que ficarão responsáveis pela movimentação das contas bancárias e farão a articulação entre s condóminos e a empresa externa.*

(...)”;

17 - Na deliberação aludida nos factos provados sob o nº 5 foi aprovada a eleição para administradores dos ali mencionados DD e CC *“para desempenharem as funções descritas e estipuladas pelo nº 3 do art. 40º do regulamento do condomínio.”*

*

Sob a epígrafe *“Do vício de decisão de facto deficiente e/ou (de deficiente determinação da matéria de facto)”*, invoca o apelante que o tribunal *a quo* deveria ter-se pronunciado sobre os factos que o Autor alegou nos arts. 11); 12); 18); 19); 22); 23)-aqui aludindo, na realidade, à alegação do art. 25); 26) a 32); e 37) a 45) da petição inicial, fazendo-os incluir no rol de factos provados ou no de não provados. Não o tenho feito, a decisão de facto é deficiente, pelo que deverá ser ampliada *“a matéria de facto provada/não provada, por via da inclusão numa ou noutra, em resultado apreciação”* que este Tribunal fará, *“dos meios de prova constantes dos autos”* relativamente àquela factualidade, ou, se for entendido que os autos não possuem prova bastante, deve ser determinada *“a renovação da prova de modo a suprir a deficiência.”*

Com a decisão – agora transitada em julgado – que declarou extinta a instância por inutilidade superveniente da lide quanto ao pedido de exoneração da Ré “Nobrentada Condomínio, Lda”, apenas está em causa neste recurso o pedido de exoneração dos Réus DD e CC do cargo de condóminos-administradores. Assim, toda a factualidade alegada na petição inicial – mormente os factos mencionados neste recurso pelo apelante, ou seja, os arts. 11); 12); 18); 19); 22); 23)-aqui aludindo, na realidade, à alegação do art. 25); 26) a 32) daquele articulado – referente à conduta da Ré “Nobrentada Condomínio, Lda” no cargo de administradora não assume qualquer pertinência, nem relevância para a decisão da causa e deste recurso.

A jurisprudência dos Tribunais superiores tem consagrado o entendimento de que a reapreciação da matéria de facto não constitui um fim em si mesma, mas um meio para atingir um determinado objectivo, que é a alteração da decisão da causa. Ou seja, a impugnação da decisão sobre a matéria de facto não se justifica *de per se*, de forma independente e autónoma da decisão de mérito proferida, assumindo antes um carácter instrumental face à mesma. Assim, sempre que se conclua que a reapreciação pretendida é inútil – seja porque a decisão sobre matéria de facto proferida pela primeira instância já permite sustentar a interpretação do direito aplicável ao caso nos termos sustentados pelo recorrente, seja porque, ainda que proceda a impugnação da matéria de facto nos termos requeridos, a decisão da causa não deixará de ser a mesma –, a reapreciação sobre matéria de facto não deve ter lugar, por constituir um acto absolutamente inútil, contrariando os princípios da celeridade e da economia processuais – cfr. arts. 2º, nº 1 e 130º, ambos do Cód. Proc. Civil. Neste sentido, cfr., por todos, Ac. do TRC de 24/04/2012, relator Beça Pereira; Acs. do TRC de 27/05/2014 e de 24/04/2018, ambos tendo por relator Moreira do Carmo; Ac. do TRG de 10/09/2015, relatora Manuela Fialho; Ac. do TRG de 25/05/2017, relatora Maria de Fátima Almeida Andrade; Ac. do TRG de 11/07/2017, relatora Maria João Matos; Ac. do TRP de

07/05/2012, relatora Anabela Calafate; Ac. do TRP de 01/06/2017, relator Filipe Carço; Ac. do TRL de 26/09/2019, relator Carlos Castelo Branco; Ac. do TRL de 24/09/2020, relatora Inês Moura; Ac. do TRL de 17/06/2021, relatora Laurinda Gemas; Ac. do STJ de 17/05/2017, relatora Fernanda Isabel Pereira; e, Ac. do STJ de 13/07/2017, relator Fonseca Ramos – todos acessíveis em www.dgsi.pt.

Nesta conformidade, uma vez que a factualidade em causa [máxime, arts. 11); 12); 18); 19); 22); 23)-aqui aludindo, na realidade, à alegação do art. 25); 26) a 32) da petição inicial] não tem utilidade, nem relevância para a decisão dos autos, sempre resultaria prejudicada a apreciação da impugnação da matéria de facto em referência, sendo, por isto, a pretensão do apelante improcedente. De igual forma, como a seguir melhor se explicitará, a factualidade referente ao pedido de exoneração dos Réus DD e CC do cargo de condóminos-administradores e alegada nos arts. 37) a 45) da petição inicial não tem utilidade, nem relevância para a decisão dos autos, pelo que sempre resultaria prejudicada a apreciação da impugnação da matéria de facto em referência - improcedendo, por isto, a pretensão do apelante.

Então, vejamos.

Como já se referiu, está em causa nos autos a exoneração dos Réus DD e CC do cargo de condóminos-administradores.

De acordo com o disposto no nº 3 do art. 1435º do Cód. Civil, o administrador pode ser exonerado pelo tribunal, a requerimento de qualquer condómino, quando se mostre que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das funções que lhe foram cometidas.

Nos termos do art. 342º, nº 1 do Cód. Civil, incumbe ao condómino-demandante o ónus de alegar e provar factualidade que integre qualquer um dos dois mencionados fundamentos que podem alicerçar a exoneração contenciosa do administrador: a prática de irregularidades ou a actuação com negligência no exercício das funções que lhe foram cometidas.

No caso, as – únicas - funções cometidas aos 2º e 3º Réus enquanto condóminos-administradores são as expressas no art. 40º, nº 3 do Regulamento do Condomínio: a *movimentação das contas bancárias do condomínio* e a *articulação entre os condóminos e a empresa externa* – cfr. factos provados acima aditados sob os nºs 16 e 17.

O Autor, nos artigos 37) a 39) da petição inicial, não alega factualidade que traduza a violação daquelas funções, máxime quanto à movimentação das contas bancárias do condomínio, porquanto é o próprio Autor que ali reconhece e afirma que as movimentações das contas bancárias que descreve *tiveram como finalidade pagar dívidas do condomínio a terceiros, não alegando o Autor, por outro lado, que tais dívidas não foram efectivamente*

liquidadas aos credores através daquelas movimentações bancárias, encontrando-se o condomínio ainda como titular desse passivo. Ou seja, não está alegado que, ao procederem às movimentações bancárias aludidas nos arts. 38) e 39) da petição inicial, os Réus não liquidaram realmente passivo do condomínio, encontrando-se este ainda em dívida aos credores – caso em que, aí sim, por existir um efectivo prejuízo patrimonial para o condomínio [que se veria privado dos montantes transferidos sem a correspondente liquidação do passivo] se poderia indagar da prática de irregularidades ou actuação com negligência no exercício das funções que foram atribuídas aos Réus condóminos-administradores quanto às movimentações das contas bancárias. Donde, a irrelevância da factualidade em referência para o desfecho desta acção.

Relativamente à factualidade alegada no art. 40) da petição inicial, não faz parte das funções cometidas aos Réus condóminos-administradores a *obtenção de “recibo de quitação”* emitido pelos credores do condomínio, função esta, a cargo da empresa administradora, 1ª Ré, nos termos do nº 1 do art. 1436º do Cód. Civil – sendo certo que o próprio Autor reconhece que as funções previstas neste preceito incumbem à 1ª Ré: art. 7), al. b) da petição inicial. Donde, a irrelevância daquela factualidade para o desfecho desta acção.

No que concerne à factualidade alegada nos arts. 41) a 45) da petição inicial – atinente ao sentido de voto que os 2º e 3º Réus expressaram na deliberação da assembleia de condóminos de 28/01/2025 sobre a aprovação das contas do ano de 2024 –, é evidente que, ao votarem em tal assembleia de condóminos, os 2º e 3º Réus agiram na sua qualidade de condóminos e não na qualidade de administradores, sendo o sentido do seu voto (qualquer que fosse o mesmo) livre, como o de outro qualquer condómino. Donde, a irrelevância daquela factualidade para o desfecho desta acção.

Por todo o exposto, improcede a pretensão do apelante em referência.

*

Quanto ao mérito da decisão recorrida:

Como acima já se referiu, está em causa a exoneração judicial dos Réus DD e CC do cargo de condóminos-administradores, a requerimento do condómino Autor, a quem incumbe alegar e provar, para ver proceder a sua pretensão, factualidade da qual resulte a prática pelos Réus de irregularidades ou uma actuação com negligência no exercício das concretas funções que foram cometidas como condóminos-administradores: arts. 342º, nº 1 e 1435º, nº 3 do Cód. Civil.

Como é sabido, as irregularidades a que o nº 3 do art. 1435º do Cód. Civil se reporta, hão-de ser graves para a boa gestão do condomínio e para os

interesses dos condóminos em geral. E, como se escreve no Acórdão deste Tribunal e Secção, de 23/01/2024, relator Paulo Ramos de Faria, proc. nº 10956/22.7T8SNT.L1.7 [em que foi 1ª adjunta a aqui também 1ª adjunta], acessível em www.dgsi.pt, é de sublinhar a locução verbal empregue pelo legislador naquele preceito: “*pode ser*”, e não, por exemplo, “*é*”. “*Deve, pois, entender-se que, em caso de prática de irregularidades ou de atuação negligente, a exoneração do administrador não é uma inevitabilidade.*”.

No caso dos autos, como também já se salientou, as – únicas – funções cometidas aos 2º e 3º Réus enquanto condóminos-administradores são as expressas no art. 40º, nº 3 do Regulamento do Condomínio: a *movimentação das contas bancárias do condomínio* e a *articulação entre os condóminos e a empresa externa* – cfr. factos provados acima aditados sob os nºs 16 e 17. Ora, da factualidade apurada não resultam elementos que nos permitam concluir que os 2º e 3º Réus tenham praticado irregularidades graves ou actuado com negligência no exercício daquelas funções de condóminos-administradores.

Senão, vejamos.

Quanto às movimentações bancárias que os 2º e 3º Réus efectuaram com a finalidade de pagar aos credores do condomínio, mormente à “Acessleasi, Unipessoal, Lda”, não resulta dos factos provados – desde logo, porquanto tal não foi alegado na petição inicial (cfr. o que acima se disse a este respeito) – que com tais movimentações bancárias não tenham sido efectivamente liquidadas as dívidas do condomínio, ou seja, que aquelas movimentações bancárias prejudicaram o condomínio. Por outras palavras, apenas se tivesse sido alegado - e provado - que as movimentações bancárias descritas na petição inicial não lograram *a final* pagar as dívidas do condomínio que era suposto pagarem, ficando as mesmas por liquidar, é que seria possível vislumbrar irregularidades susceptíveis de justificar a exoneração dos condóminos-administradores nos termos do nº 3 do art. 1435º do Cód. Civil - não é o caso, como se viu.

A factualidade atinente à deliberação da assembleia de condóminos de 28/01/2025 sobre a aprovação das contas do ano de 2024 (factos provados sob o nº 15) em nada respeita ao modo como os 2º e 3º Réus exerceram o seu cargo de administradores, porquanto a função de elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano incumbe à empresa administradora, 1ª Ré, nos termos da al. b) do nº 1 do art. 1436º do Cód. Civil [sendo certo que o próprio Autor reconhece que as funções previstas neste preceito incumbem à 1ª Ré: art. 7), al. b) da petição inicial], e não aos 2º e 3º Réus enquanto condóminos-administradores, a quem incumbia apenas as funções acima já enumeradas: *movimentação das contas bancárias do condomínio* e *articulação*

entre os condóminos e a empresa externa.

Por outro lado, a (in)validade de tal deliberação da assembleia de condóminos não é matéria a apreciar e a decidir neste processo, mas em acção própria para o efeito, que, inclusive, o Autor alega ter interposto em 27/03/2025 e encontrar-se a correr termos sob o nº 1455/25.6T8OER [art. 33) da petição inicial]. Assim, aqui, e face ao que foi alegado em sede recursória, é apenas de fazer notar, que, até ao trânsito em julgado da decisão a proferir em acção onde se aprecia a (in)validade de uma deliberação da assembleia de condóminos, a deliberação impugnada mantém a sua eficácia [excepto se tiver sido intentado *procedimento cautelar de suspensão* nos termos do art. 380º, aplicável *ex vi* do art. 383º, nº 1, ambos do Cód. Proc. Civil, caso em que, aí sim e se *tal procedimento for deferido*, fica suspensa a execução da deliberação].

Por todo o exposto, afigura-se-nos que não se encontram demonstrados - nem foram alegados - factos suficientes para concluir que os 2º e 3º Réus tenham praticado irregularidades graves ou actuado com negligência no exercício das funções de condóminos-administradores, pelo que improcede a apelação, sendo de manter a decisão recorrida.

*

As custas devidas pela presente apelação são da responsabilidade do apelante - cfr. art. 527º, nºs 1 e 2 do Cód. Proc. Civil e art. 1º, nºs 1 e 2 do Regulamento das Custas Processuais.

V. DECISÃO

Pelo exposto, acordam as juízas desta 7.ª Secção do Tribunal de Relação de Lisboa em:

- a) não admitir a junção a este recurso dos documentos, sendo o apelante condenado em uma UC pelo incidente suscitado;
- b) julgar a apelação totalmente improcedente, e, em consequência, manter, na parte objecto deste recurso, a decisão recorrida.

Custas deste recurso pelo apelante.

*

Lisboa, 18 de Dezembro de 2025

Cristina Silva Maximiano

Alexandra de Castro Rocha

Ana Rodrigues da Silva