

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 2896/24.1T8OER.L1-6

Relator: ISABEL TEIXEIRA

Sessão: 15 Janeiro 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PARCIALMENTE PROCEDENTE

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

DELIBERAÇÃO

ANULAÇÃO

Sumário

Sumário

1. As deliberações da assembleia de condóminos apenas são anuláveis quando contrariem a lei ou regulamentos anteriormente aprovados, não bastando a sua eventual incorreção técnica ou oportunidade discutível (art. 1433.º, n.º 1, do Código Civil).
2. Não é anulável a deliberação que aprova apoio técnico pontual de baixo montante, solicitado pela administração do condomínio no exercício das suas funções, ainda que tal matéria não conste expressamente da ordem de trabalhos, por não carecer de autorização da assembleia.
3. A aprovação de orçamentos e quotas constitui uma previsão suscetível de posterior correção, não sendo um erro de cálculo fundamento bastante para a anulação da deliberação, por inexistência de violação de norma legal ou regulamentar.
4. Impõe-se o prosseguimento dos autos para produção de prova quando a validade da deliberação relativa a obras em partes comuns dependa da determinação factual sobre a origem dos danos e a eventual afetação exclusiva de determinadas frações.

Texto Integral

Acordam na 6.ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa:

I – Relatório:

Identificação das partes e indicação do objeto do litígio

AA instaurou a presente acção declarativa sob a forma de processo comum contra Condomínio do prédio sito na Rua 1, representado pela sua

Administração, Nobreentrada Condomínios, Lda, pedindo que se declarem anuladas as deliberações tomadas na Assembleia de Condóminos realizada no dia 23.05.2024, no ponto prévio à Ordem de trabalhos, relativa à presença e remuneração de Advogada; as tomadas por referência ao ponto 5 (cinco) da Ordem de trabalhos - rectificação do orçamento de 2024; as que incidiram sobre o ponto 7 da Ordem de Trabalhos - Apresentação, discussão e aprovação das propostas de reparação do telhado.

Para tanto, alegou que a primeira daquelas deliberações foi tomada sem que se mostrasse anunciado na convocatória e sem que o A. se encontrasse presente na Assembleia; a segunda das deliberações impugnadas foi tomada com erro porque o valor das contribuições não corresponde ao devido, se calculado de acordo com a pernilagem; quanto à terceira, deliberou imputar a todos os condóminos encargos pelos quais apenas alguns deles devem responder.

Citado o réu, apresentou contestação, invocando a sua ilegitimidade, por entender que foi impugnada a eleição da administração, defendendo-se por impugnação e invocando litigância de má-fé do autor. Conclui, pedindo a improcedência da acção e a condenação do autor como litigante de má-fé em multa e indemnização.

Respondeu o autor, pugnando pela legitimidade do réu e pela improcedência da sua condenação como litigante de má-fé.

Foi proferido despacho que decidiu dispensar a audiência prévia.

No entanto, posteriormente, foi designada data para tentativa de conciliação, que se frustrou, e em que se determinou: “Notifique-se as partes que o processo já contém todas as razões de facto e de direito para que seja proferida sentença. Notifique-se a ré para juntar aos autos a última acta, e, decorrido três dias da notificação ao Ilustre Mandatário do Autor, têm as partes 10 dias para, querendo, dizerem o que tiverem por conveniente, nomeadamente, alegar por escrito. Decorrido os prazos, determina-se que os autos sejam conclusos para prolação da sentença.».

As partes alegaram em termos semelhantes ao já articulado.

Após o que o tribunal *a quo* proferiu sentença em que julgou improcedente a acção, concluindo nos seguintes termos:

Por todo o exposto, julgo a presente acção improcedente e, em consequência:
a. Absolvo o Réu Condomínio do prédio sito na Rua 1, representado, pela sua Administração, Nobreentrada Condomínios, Lda, do pedido formulado pelo Autor AA

- Custas da acção pelo Autor - artigo 527.º, n.º 1 e 2 do Código de Processo Civil.

- Valor: 30.000,01€ (trinta mil euros e um cêntimo) - art. 303º do CPC

Notifique e registre.

Inconformado, o autor apelou desta decisão, CONCLUINDO:

1) O presente recurso tem por objeto o teor da sentença proferida nos presentes autos em 01.07.2025, que tendo conhecido, do pedido de impugnação de quatro das deliberações tomadas na assembleia de condóminos, realizada em 29.05.2024, as julgou válidas e, em consequência, por não provada, improcedente a acção instaurada pelo Recorrente.

Pois, na verdade, não foram os diversos erros de julgamento em que recaiu o tribunal a quo no que concerne aos seguintes 3 segmentos decisórios a saber:

a) O que recaiu sobre o ponto prévio à Ordem de trabalhos, b) o que incidiu sobre o ponto 5. da Ordem de Trabalho e, c) o proferido quanto o ponto 7. da ordem de trabalhos, as decisões proferidas teriam sido diametralmente diferentes.

Pelo que,

Dos vícios

Quanto à fixação da matéria de facto

2) Do vício de deficiente especificação dos factos O tribunal a quo, deu como provado e fixado no ponto 11. da matéria de facto dada como provada, a redacção que fixou na douda sentença, fez verificar o vício mencionado.

Pois que, ao ter dado como provado o orçamento da empresa ACCESSLEASI, que possui o valor global das obras a realizar o de 6.120,00 €,

fê-lo, sem descrever minimamente o conteúdo factual desse orçamento (quais as obras incluídas, quais os locais da sua realização e, sem discriminar os valores parcelares de cada realização), limitando-se para sua determinação a remeter para o Doc. n.º 1

Pelo que, por provado desde já se requer que suprimindo o vício V. Exas., aditem ao predito facto, a súmula descrita no aarticulado 7, do corpo das alegações, uma qualquer outra, que melhor entendam ser bastante para a supressão do apontado vício.

3) Do vício de decisão de facto deficiente- vício que, s.m.o. é de conhecimento oficioso – cfr. art.º 662.º n.º 2 alínea c) do C.P.C.)

Estes vícios têm-se por verificados quando o tribunal, não se pronuncie, nem no sentido de provado nem no de não provado, factos essenciais para a boa decisão da causa.

Pelo o que se alegou e demonstrou no articulado 8) das Alegações, (que aqui se dá por inteiramente reproduzido por razões de economia processual, desde já peticiona-se que, ao abrigo do disposto no art.º 662.º n.º 1 e 2 alínea c) do C.P.C., V.Exas, Venerandos Juízes Desembargadores, 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 seguinte factualidade: (com a infra ou, com a redacção que V.Exas., venham a ter por mais adequada)

1. Sobre o telhado, para além das mansardas pré edificadas, foram: na fachada nascente, pelo então proprietário da fracção H, colocadas, ainda, duas outras mansardas/janelas de velux, e, na fachada poente, pelo então proprietário da fracção H, colocadas, quatro outras mansardas/janelas de velux e, ainda, pela então proprietária da fracção G, colocada, uma outra mansarda/janela de veluz.

2. A proposta apresentada pela empresa ACCESSLEASI, incide sobre a realização das seguintes obras: Caleiras das águas-furtadas (mansardas)-anulação das caleiras à volta das águas furtadas....aplicação de uma demão de resina Cimentícia à volta das águas-furtadas..., aplicação de duas demais de impermeabilizante..... Valor dos serviços nas caleiras das águas furtadas 1.850,00 € Chaminés - reparação das chaminés na parte externa...aplicação de uma demão de impermeabilizante...aplicação de duas demãos de tinta 100% acrílica pigmentada com..... Valor dos serviços nas chaminés 480,00 € Muretos - reparação da parte interna dois muretos....,aplicação de uma demão de primário....,aplicação de duas demais de tinta 100% acrílica.... Valor dos serviços nos muretos parte interna 450,00 € Telhão- reparação na parte externa do telhão e entre juntas....aplicação de duas de mãos de impermeabilizante..., Valor dos serviços no telhão externo 450,00 € Sala - 2.º Dtº - verificação e regularização da estrutura com perfis.....criação de 2 pontos de luz com passagem de novos tubos e fiação...emplacamento de todo o tecto...,limpeza da sala, preparação para pintura...aplicação de uma demão de primário....aplicação de duas demãos de tinta, ... pintura de rodapés Valor dos serviços na sala 1.370,00 € Claraboia - limpeza e desengorduramento das superfícies exrteriores...pintura de toda a estrutura metálica com....aplicação de novo isolamento..... Valor dos serviços na claraboia 1.520,00 € (O descrito neste número, apenas e tão só, para o caso, e, desde já prevenindo a hipótese de que V. Exas venham a julgar improcedente a alegação da verificação do vício de deficiente especificação da matéria de facto - alegado no articulado 7.).

3. O orçamento aprovado, comporta:

A realização de obras no telhado que incidirão sobre: Chaminés (480€), muretos (450€), telhão (450€) e Claraboia (1520€), orçamentadas pelo quantitativo total de 2.900,00 € A realização de obras nas (mansardas) situadas sobre as águas-furtadas (sótãos), próprios das fracções G e H orçamentadas pelo quantitativo de 1.850,00 €.

A realização de obras numa sala do 2.º andar Dtº, própria da fracção H.

orçamentadas pelo total de 1.370,00 € 4. A assembleia fixou às quotas que se

venceram a partir de Março, um valor menor do que deveria ter fixado.

Posto o supra,

5. Do vício de erro na apreciação da prova

Da impugnação especificada da matéria de facto

Encontra-se incorrectamente julgado por provado a matéria de facto que infra se descreve:

13. Face à falta de manutenção do telhado, as fracções G e H têm sofrido de infiltrações – conforme documentos 8 a 10 juntos com a Contestação.

Impugnando-se, desde já, a consideração de provado alcançada pelo tribunal a quo porquanto, a mesma, não se encontra suportada pelos meios de prova indicados.

E, pelas com base nas razões aduzidas no articulado 9) do corpo da alegação-que se dão aqui reproduzidas passa-se a indicar:

Meios de prova que impõem decisão diversa da proferida

As próprias fotografias (docs. 8 a 10) impõem decisão diversa, da de provado alcançada pelo tribunal a quo.

Sentido da decisão a proferir quanto ao facto impugnado

Por todo o supra, deverá ser revogada a consideração de provado alcançada pelo tribunal a quo e, em consequência, substituída por acórdão que considere não provado o facto ora descrito no ponto 13 da matéria de facto dada como provada.

Concluindo-se que, deverá ser alterada a decisão sobre a matéria de facto, passando o facto a ter a seguinte redação:

“Não se provou que os danos ocorridos no interior das fracções G, e H resultem da falta de manutenção do telhado.”

E, como tal, incerto no rol de factos não provados., o que desde já se peticiona.

Quanto aos demais vícios de que padece, cada um dos segmentos decisórios impugnado

6. No que diz respeito ao segmento decisório que conheceu das deliberações impugnadas e mencionadas no ponto prévio da Ordem de Trabalho.

Enferma

a) Vício de deficiente fundamentação para a decisão proferida

Pois, melhor se explicitou no articulado 10) alínea i) (cujo teor por razões de economia processual aqui se dá por inteiramente reproduzido) aqui se sumarizam de forma apertada:

O tribunal violou o disposto no art.º

O tribunal observa que o Autor não compareceu nem se fez representar na Assembleia., cita o art. 1432.º, n.º 4 CC, porém conhecendo da alegada violação do seu art.º 37.º nada diz, como ainda, embora reconheça que a

convocatória não mencionava a presença da advogada.

Sem mais, afirma que a presença de técnico ou advogado, na assembleia, mesmo sem estar na convocatória, não configura ilegalidade. E, considera válida a deliberação tomada

Sem que tenha explicitado, como ultrapassou o disposto no art.º 37 do Regulamento, nem sequer, como enfrentou a questão do direito de informação dos condóminos.

Assim sendo demonstrada que ficou a deficiência de fundamentação, desde já, requer-se 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, apos ter suprido o vício, profira nova decisão, conforme entender ser de direito.

b) Do erro de julgamento quanto à matéria de direito

Pelas razões melhor explicitadas no articulado 10) alínea ii)

O tribunal violou não só o disposto no art.º 1432.º n.º4 do C.C., como ainda o vertido no art.º 37.º do Regulamento.

Os quais, na óptica do Recorrente, Sendo que, na ótica do Recorrente deverão ser interpretados no seguinte sentido; A convocatória deve indicar o dia, hora, local e ordem de trabalhos da reunião, a qual, deve enunciar de forma sucinta, mas clara, as matérias a tratar e informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos.”

Fundamentos que por provados, desde já, se requer seja revogada a decisão de validade das deliberações alcançada pelo tribunal a quo, e, por acórdão, seja a predita substituída por outra que declare anuladas, por inválidas, as deliberações postas em crise,

7. No que concerne às decisões proferidas menção ao ponto 5 da Ordem de trabalhos:

Estão eivadas:

a) Está eivada do vício de Insuficiência de fundamentação para a decisão proferida.

Tal como resulta do alegado no articulado 11 alínea i) que se dá por reproduzido

A sentença reconhece a alegação de erro de cálculo, mas não esclarece de forma concreta se esse erro existiu, nem como foram obtidos os valores deliberados.

A decisão limita-se a afirmar que a deliberação é válida porque as quotas são provisórias, -omitindo uma resposta clara à questão essencial: se as quotas aprovadas são suficientes para cobrir a despesa aprovada. Pelo que, desde já, requer-se que por provada seja reconhecida a sua verificação e, por relevante

para a boa decisão da causa, que V.Exas., anulem a decisão, proferida pelo tribunal a quo, ordenando a baixa dos autos, para que, o mesmo, supra não só o vício em que recaiu, como ainda, após o ter suprido o vício, profira nova decisão, conforme entender ser de direito.

E, ainda,

b) Erro de julgamento em matéria de direito

(violação do disposto no art.º 1424.º n.º 1 do C.C)

O qual na óptica de Recorrente deve ser interpretado no seguinte sentido de: o valor a fixar a título de quota, para cobrir as despesas orçamentadas, não deve ser superior nem inferior ao valor necessário para satisfazer as ditas despesas.

Fundamentos que por provados, desde já, se requer seja revogada a decisão de validade das deliberações alcançada pelo tribunal a quo, e, por acórdão, seja a predita substituída por outra que declare anuladas, por inválidas, as deliberações postas em crise

8. No que respeita a decisão proferida por alusão às deliberações vertidas no ponto 7 da Ordem de trabalhos

a) Vício de omissão de pronúncia- art.º 615.º n.º 1 alínea d) do C.P.C- - nulidade

Segundo o tribunal, duas seriam as questões que lhe cumpria analisar: a primeira o pagamento extraordinário reflectido na implementação da quota extraordinária e, a segunda a alegada intervenção em elementos arquitetónicos que o A. entende serem de uso exclusivo de condóminos.

Quanto ao primeiro conheceu,

Quanto ao segundo somente conheceu das janelas de velux, nada dizendo quanto as mansardas.

Pelo que, por provado, desde já se requer, seja declarada nula a decisão quanto ao predito segmento decisório.

E, ainda,

b) Vício de contradição insanável entre os fundamentos e a decisão - art.º 615.º n.º 1 alínea c) do C.P.C.

É consabido, por assim resultar do vertido no art.º 1430.º n.º 1 do C.C., que assembleia de condóminos, só tem competência administrativa sobre as partes comuns do edifício.

Ora,

Afirmando o tribunal a quo e, cita-se,:

Resultou que as obras a realizar no 2º andar direito são fruto do estado do telhado. A sua reparação é da responsabilidade do condomínio.

E, conseqüentemente ter declarado válida a deliberação posta em crise, Fê-lo, de forma ostensivamente errada, pois qualquer pessoa, bem conhece, que

sobre coisa que não é sua, não pode administrar muito menos, ordenar que sobre a dita coisa fracção do 2º Dtº, sejam realizadas quais quer obras. Pelo que, por provado, desde já se requer, seja declarada nula a decisão quanto ao predito segmento decisório

c) Vício de deficiente fundamentação para a decisão proferida

Pelas razões melhor explicitadas no articulado 12 alínea iii) que se dão por reproduzidas, aqui se sumariando nos termos seguintes:

Afirmando o tribunal que:

Resultou que as obras a realizar no 2º andar direito são fruto do estado do telhado. A sua reparação é da responsabilidade do condomínio.

E, embora cite o disposto no n.º 6 do art.º 1424.º do C.C., Não elucida, como ultrapassou a falta de competência do condomínio – como resulta do disposto no art.º 1430.º nº 1.do CC.,- uma vez que, a lei- (o citado art.) apenas reconhece à Assembleia de condóminos competência para administrar as partes comuns. ,

Revelando o tribunal a quo que uma das questões que lhe cumpria conhecer, recaía sobre e cita-se “”a alegada intervenção em elementos arquitetónicos, Não se percebe como sem ter conhecido, das mansardas, logo sem mais qualquer fundamentação, possa ter declarado válidas todas as deliberações, postas em crise.

Pelo que e, por provado, desde já se requer que seja anulada a decisão proferida, ordenada a baixa dos autos, para que, o tribunal a quo, suprindo o vício profira a decisão que entender ser conforme o direito.

Posto o supra,

Enferma, ainda, o antedito segmento decisório, do

d) Vício de Erro de julgamento por incorrecta apreciação dos factos que motivou a incorrecta aplicação do direito substantivo

Em face das razões aduzidas no articulado 12) alínea iv. que se dão por reproduzidas, e, se sumarizam nos termos seguintes:

O Tribunal aplicou incorrectamente :

- O artigo, 1424.º do C.C. e, como tal violou o dito preceito.
- O art. 1430.º n.º 1 do C.C. tendo violado o citado preceito

Na óptica do Recorrente:

O art.º 1424.º n.º 1 do C.C., no caso, (dada a inexistência de disposição regulamentar diversa) deve ser interpretado no sentido de que: apenas, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e relativas ao pagamento de serviços de interesse comum são da responsabilidade dos condóminos proprietários das frações no momento das respetivas deliberações, sendo por estes pagas em proporção do valor das suas frações.

E,

O art.º 1430.º n.º 1 do C.C deve ser interpretado no sentido de que a Assembleia, apenas possui competência administrativa sobre as partes comuns.

Pelo que, por demonstrado, requer-se, que seja anulada a decisão proferida pelo tribunal a quo, substituída por outra, que considere inválidas as deliberações postas em crise.

9. Tudo visto e ponderado, deverá por provado, ser julgado procedente o presente recurso e, em consequência, destituída de força jurídica cada uma das três decisões postas em crise.

O apelado contra-alegou, pugnando pela manutenção de decisão do tribunal *a quo* recorrida.

Colhidos os vistos legais, nada obsta ao conhecimento do recurso.

II - QUESTÕES A DECIDIR:

Considerando que o objecto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação do recorrente, sem prejuízo da apreciação por parte do *tribunal ad quem* de eventuais questões que se coloquem de conhecimento oficioso, bem como da não sujeição do tribunal à alegação das partes quanto à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito (cf. artigos 5.º, n.º 3, 608.º, n.º 2, 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1, do Código do Processo Civil), a questões a tratar são as seguintes:

1. Nulidade da sentença - omissão de pronúncia e contradição entre os fundamentos e a decisão
2. Impugnação da decisão da matéria de facto;
3. Validade das deliberações impugnadas.

III - FUNDAMENTAÇÃO:

1. Nulidades da sentença por falta de fundamentação/falta de pronúncia:
Quando a nulidade da sentença recorrida é apenas um dos vários fundamentos de impugnação dessa decisão, a arguição da nulidade é um ato inútil e não necessita de ser apreciada pela Relação se a sentença puder ser confirmada ou revogada por outras razões, devendo o tribunal da Relação julgar o restante objeto da apelação (art. 665.º, n.º 1, do Cód. Proc. Civil), abrangendo este julgamento todo o objeto da causa alegadamente afetado pela nulidade da sentença reclamada, o conhecimento desta é um ato inútil - Ac. do Tribunal da Relação do Porto de 25-03-2021 (59/21.7T8VCD.P1)^{[1](#)}.

Em face do exposto, não se tomará conhecimento da alegada nulidade da decisão recorrida, por constituir uma pronúncia inútil (art. 130.º do Código de Processo Civil).

*

O tribunal a quo considerou provada a seguinte factualidade:

- «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 2 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 junto a 30.06.2025 cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.
3. A fracção “G” sita no quarto piso, segundo andar esquerdo, em duplex para o terceiro andar (sótão) é composta por seis assoalhadas, uma cozinha, duas casas de banho, dois vestíbulos, duas despensas, duas varandas, e uma garagem na cave, e tem a permilagem de 176,5%0 – conforme documento nº 2 junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.
4. A fracção “H” habitação sita no quarto piso, segundo andar direito, em duplex para o terceiro andar (sótão), composta por cinco assoalhadas, uma cozinha, duas casas de banho, dois vestíbulos, duas despensas, duas varandas, e uma garagem na cave, e tem a permilagem de 147,5%0 – conforme documento nº 2 junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.
5. Foi realizada uma Assembleia de Condóminos, no dia 23 de Maio de 2024, da qual resultou a acta nº 29 e respectivos anexos – conforme documento nº 1 (fls. 18/66) junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.
6. A ordem de trabalhos, constante da convocatória e da acta foi a seguinte:
*“1.Alteração e aprovação dos artigos 16º dos estatutos do condomínio;
2.Eleição e aprovação de empresa externa para Gestão do Condomínio;
3.Eleição de condóminos representantes para ligação com empresa de gestão externa;
4.Condições de Movimentação Bancária;
5.Retificação do Orçamento do Condomínio para o ano de 2024
6.Discussão e aprovação de instalação de Ar Condicionado por todas as fracções;
7. Apresentação, discussão e aprovação das propostas de reparação do telhado;
8. Outros assuntos de interesse para o condomínio (resposta ao pedido de revogação de vários pontos da acta nº 28, do condómino AA.”* – conforme documento nº 1 (fls. 18/66) junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.
7. Estiveram as fracções representadas por 91,18%0 da permilagem, com a presença de todos os condóminos, salvo o réu – conforme documento nº 1 (fls. 18/66) junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.

8. Foi consignado na acta identificada em 5.:

“...Foi assim solicitado aos condóminos autorização da presença da Advogada nesta Assembleia, a qual foi decidida e aprovada por unanimidade dos condóminos presentes que aprovaram o pagamento dos respectivos honorários que se cifram em €100,00 (cem euros) hora, a serem pagos pela conta do condomínio, mediante a apresentação da respectiva factura/recibo” – conforme documento nº 1 (fls. 18/66) junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.

9. Quanto ao ponto 5 da Ordem de Trabalhos *“5.Retificação do Orçamento do Condomínio para o ano de 2024”*

“Foi aprovado por unanimidade dos condóminos presentes que a partir de março de 2024, acresce à quota anual estipulada anteriormente para cada fracção, o valor correspondente à proporção da permilagem de cada fracção, Para fazer face ao pagamento mensal da empresa de gestão. (...)

Total despesas 6.754,20€

Assim, as quotas mensais e anuais passam a ter os seguintes valores a partir de março de 2024 inclusive:” – conforme documento nº 1 (fls. 18/66) junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.

10. Da proposta da Administração externa apresentada e aprovado, decorre que o valor é de 6,00€ acrescido de IVA por condómino.

11. Quanto ao ponto 7 da Ordem de Trabalhos *7. Apresentação, discussão e aprovação das propostas de reparação do telhado;*

“...Os orçamentos das empresas ACCESSLEASI, ARQUICIVIL e ALPINTRIAL foram a votação, tendo sido aprovado por unanimidade dos condóminos presentes, o orçamento apresentado pela empresa ACCESSLEASI.

(...)

Ficou ainda decidido por unanimidade dos condóminos presentes, que será efectuado um pagamento extraordinário por parte de cada condómino, a ser realizado até ao dia 31 de Maio de 2024, com o intuito de fazer face às obras necessárias e ora aprovadas.

O início da obra ficará dependente da disponibilidade da empresa adjudicada, contudo irão ser efectuados todos os esforços no sentido de se iniciarem no próximo mês de Junho de 2024.

(...)

Considerando o valor total da obra de €6.120 (seis mil cento e vinte euros) + IVA, a quota extraordinária NÃO DEFINITIVA, (por ainda não ter sido apurado o valor exacto do IVA por parte da empresa adjudicada, uma vez que serão aplicadas taxas diferentes de imposto a alguns itens do orçamento) será a seguinte:” (...) – conforme documento nº 1 (fls. 18/66) junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.

12. Quanto ao Ponto Oito 8. *Outros assuntos de interesse para o condomínio (resposta ao pedido de revogação de vários pontos da acta nº 28, do condómino AA.*

“a)Foi aprovado por unanimidade dos presentes que em caso de incumprimento do pagamento das quotas de condomínio, quer as regulares quer as extraordinárias, agora aprovadas em assembleia, ficam desde já os Administradores eleitos autorizados a proceder à cobrança coerciva, com recurso aos Tribunais ou aos julgados de Paz, podendo contratar advogado para o efeito.” – conforme documento nº 1 (fls. 18/66) junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.

13. Face à falta de manutenção do telhado, as fracções G e H têm sofrido de infiltrações – conforme documentos 8 a 10 juntos com a Contestação

Factos instrumentais não alegados pelas partes, mas decorrentes dos autos:

14. O Regulamento do Condomínio consta de documento autónomo – conforme documento nº 1 (fls. 28/34) junto com a PI cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.

15. Os autos deram entrada a 20.07.2024.

A fundamentação do tribunal a quo, quanto à matéria de facto, foi a seguinte:

A convicção do Tribunal (artigo 607.º, n.º 4 do Código de Processo Civil), espelhada nos factos provados e não provados, foi adquirida com base na apreciação crítica, conjugada e concatenada, reportada à ausência de qualquer prova, à luz das regras de experiência e de acordo com juízos de normalidade, segundo as regras da repartição do ónus da prova.

Os factos apurados – e essenciais para a decisão da causa - foram genericamente fixados tendo em consideração o acordo entre as partes e, bem ainda, aqueles cuja prova foi aferida em virtude dos documentos não impugnados. Os documentos aferidos foram feitos constar nos respectivos factos.

2. Impugnação da decisão sobre a matéria de facto

O recorrente impugna o facto provado nº 13.

13. Face à falta de manutenção do telhado, as fracções G e H têm sofrido de infiltrações – conforme documentos 8 a 10 juntos com a Contestação.

Os documentos 8 a 10 juntos com a contestação são umas fotografias de partes (tectos e paredes) de umas divisões, apresentando manchas escuras, típicas de infiltrações de humidade.

Sobre as mesmas, diz o réu, na contestação, que se referem à fracção “H”, que prédio em causa necessitava de obras urgentes principalmente no telhado, visto que é uma edificação com 31 anos e nunca sofreu uma intervenção de fundo, quer no telhado quer nas paredes exteriores, tendo como consequência, danos nas fracções dos condóminos. Ora, sendo as fracções “G” e “H” as

imediatamente anteriores à placa do telhado, estas têm sofrido os maiores danos. Vide fotos que se juntam como doc. 8 a 10 e que “espelham com precisão os danos sofridos e que era urgente reparar, não havendo por perto qualquer mansarda ou janela de velux.”

Notificado da contestação, o autor pronunciou-se sobre a matéria de excepção e a litigância de má-fé. O tribunal a quo proferiu despacho, em 19/11/2024, dizendo que «do direito de contraditório não se pode extrair um ónus de impugnação, porquanto a factualidade excepcionada pelo Reu considera-se sempre controvertida, podendo o Autor, ainda na fase dos articulados, no prazo previsto na segunda parte do nº 2 do art. 552º do Código de Processo Civil, oferecer contraprova (art. 346º do CC) sobre a mesma.». Conclui pela inadmissibilidade do articulado do autor, embora «atento o princípio do economia processual porquanto se mostra arguida uma excepção, o Tribunal terá em consideração o requerimento ora apresentado».

No entanto, na sentença ora em análise, o tribunal a quo parece ter ignorado o que ali havia dito.

Considerou provado o aludido facto com base naquelas fotografias, pese embora o autor nunca tenha tido oportunidade de se pronunciar sobre o mesmo e de sobre ele produzir prova.

Diz, inclusive, a propósito da fundamentação de uma das questões em discussão (precisamente saber se as reparações devem ser suportadas por todos os condóminos ou apenas pelos afectados, que é a questão verdadeiramente relevante nestes autos), que:

«Repare-se que, em primeiro lugar, resultou à sapiência, que quando o Autor adquiriu a fracção, já as janelas das águas furtadas existiam. Impugnar, mesmo que ligeiramente as mesmas, tange não só o abuso de direito como a má-fe. (...)

Resultou que as obras a realizar no 2º andar direito são fruto do estado do telhado. A sua reparação é da responsabilidade do condomínio.»

Não conseguimos descortinar de onde retirou o MMº Juiz *a quo* tais conclusões.

Efectivamente, na contestação, o réu alega que “Na verdade, quando aqueles proprietários adquiriram as frações, as janelas de velux, já ali se encontravam desde a construção do prédio há cerca de 30 anos.”

Mas sobre tal facto não foi feita prova absolutamente nenhuma, nem o mesmo foi confessado. O mesmo se diga quanto à origem das infiltrações.

Como referiu o próprio tribunal, *a factualidade excepcionada pelo Reu considera-se sempre controvertida*.

O juiz de 1ª instância só pode decidir o mérito da causa em saneador-sentença *sempre que o estado do processo permitir, sem necessidade de mais provas, a*

apreciação, total ou parcial, do ou dos pedidos deduzidos ou de alguma exceção perentória. – art. 595º do Código de Processo Civil, destaque nosso.

Como referem Abrantes Geraldês, Paulo Pimenta e Pires de Sousa², o conhecimento do mérito do pedido ou de algum dos pedidos ao abrigo da apontada norma pode ocorrer quando:

- a) Toda a matéria de facto relevante esteja provada por confissão expressa ou tácita, por acordo ou por documento;
- b) Quando seja indiferente para qualquer das soluções plausíveis a prova dos factos que permaneçam controvertidos;
- c) quando todos os factos controvertidos só admitam prova documental e tenha sido formulado convite à parte para a sua junção, nos termos do art. 590º, nº 2, al. c) do Código de Processo Civil;
- d) quando entenda que a solução de direito assim o permita, apesar de se manter controvertida matéria de facto, embora neste caso tal matéria deva precisamente manter-se omissa da decisão, comportando precisamente o risco de anulação para ampliação da matéria de facto;
- e) conhecimento antecipado de pedidos parciais.

Mas sempre, nas palavras de Paulo Ramos de Faria³ *Escusado será dizer, por apodítico, que a decisão de julgar imediatamente o mérito da causa deve assentar na firme e conscienciosa recusa de qualquer interpretação da lei à luz da qual existam factos relevantes controvertidos.*

A inexistência de factos relevantes controvertidos não se confunde com a convicção apriorística do julgador sobre a prova dos mesmos, que transparece da decisão recorrida.

Ainda como refere Paulo Ramos de Faria⁴, *Desnecessidade de mais provas também não significa suficiência das já apreciadas para a formação da convicção do julgador (na prova livremente apreciada). Ainda que o juiz já esteja convencido sobre a realidade de um facto controvertido – designadamente, com base na prova produzida antecipadamente –, tem, por regra quase sem exceção, de dar à parte que ficaria vencida na “questão de facto” a decidir a oportunidade de produzir a prova por si oportunamente oferecida, e de, assim, alterar aquela convicção inicial, sob pena de, não o fazendo, com a sua decisão violar o princípio do contraditório, o princípio da igualdade de armas e o direito a um processo equitativo.*

Daí que não se possa acompanhar a sentença sob recurso quando considerou provado o aludido facto.

Se a existência de janelas e mansardas, ou quaisquer aberturas ou obras no telhado é relevante – e é – e se a origem das infiltrações de humidade é relevante – e é – então tinham os autos que prosseguir para julgamento, ao

menos para apurar tal matéria.

Na mesma senda, não pode este Tribunal da Relação substituir-se ao julgamento, por não estarem nos autos reunidos os elementos necessários – art. 662º, nº 2, c) do Código de Processo Civil.

3. Análise dos factos e aplicação da lei

Sob a epígrafe “Impugnação das deliberações” estabelece o art. 1433º do Código Civil que “as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado” (nº 1).

Acrescentando que “o direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação” (nº 4).

Por seu turno prescreve o art. 1432º (Convocação e funcionamento da assembleia) que:

- 1 - A assembleia é convocada por meio de carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de recepção assinado pelos condóminos.
- 2 - A convocatória indicada no n.º 1 é efetuada através de correio eletrónico para os condóminos que manifestem essa vontade em assembleia de condóminos realizada anteriormente, devendo essa manifestação de vontade ficar lavrada em ata com a indicação do respetivo endereço de correio eletrónico.
- 3 - Na situação prevista no número anterior, o condómino deve enviar, pelo mesmo meio, recibo de receção do respetivo e-mail convocatório.
- 4 - A convocatória deve indicar o dia, hora, local e ordem de trabalhos da reunião e informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos.
5. As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido.
- 6 - Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.
- 7 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, se estiverem reunidas as condições para garantir a presença, no próprio dia, de condóminos que representem um quarto do valor total do prédio, a convocatória pode ser feita para trinta minutos depois, no mesmo local.
- 8 - As deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, dois terços do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes.
- 9 - As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, no prazo de 30 dias, por carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico, aplicando-se, neste caso, o disposto nos n.os 2 e 3.
- 10 - Os condóminos têm 90 dias após a recepção da carta referida no número anterior para comunicar, por escrito, à assembleia de condóminos o seu assentimento ou a sua discordância.
- 11 - O silêncio dos condóminos é considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 9.
- 12 - Os condóminos não residentes devem comunicar, por escrito, ao administrador o seu domicílio ou o do seu representante.

Está em causa nos presentes autos a apreciação da validade de três deliberações tomadas em assembleia de condóminos, datada de 23 de Maio de 2024.

A primeira, em ponto prévio à ordem de trabalhos, com o seguinte teor:

“...Foi assim solicitado aos condóminos autorização da presença da Advogada nesta Assembleia, a qual foi decidida e aprovada por unanimidade dos condóminos presentes que aprovaram o pagamento dos respectivos honorários que se cifram em €100,00 (cem euros) hora, a serem pagos pela conta do condomínio, mediante a apresentação da respectiva factura/recibo”.

O autor/apelante põe em causa a validade desta deliberação com fundamento em a violação do disposto no art.º 1432.º n.º 2 do Código Civil e 37.º do regulamento do condomínio, essencialmente porque o assunto não constava da ordem de trabalhos.

O apontado art. 37º do regulamento do condomínio, que é o referido no ponto 14º da factualidade provada, dispõe:

“A assembleia é convocada através da entrega directa, mediante recibo, ou em carta registada com aviso de recepção, de um exemplar de convocatória, na qual se indicará o dia, hora e local da reunião, bem como os assuntos de que deverá ocupar-se. O seu conhecimento será dado com a antecedência de, pelo menos, 10 dias de calendário”.

Sobre este assunto, Sandra Passinhas⁵ salienta: «Com a exigência da indicação da ordem de trabalhos no aviso convocatório, o legislador quis garantir ao condómino não só a informação básica sobre o dia, a hora e o lugar da reunião, mas ainda a possibilidade de este decidir sobre a conveniência de participar ou não na assembleia – e este é um resultado que só pode ser assegurado mediante a prévia comunicação da ordem do dia. A indicação dos assuntos a tratar na ordem do dia serve para que cada condómino decida se quer participar ou não na assembleia e, conseqüentemente, preparar-se para aí discutir todas as deliberações. (...) A ordem do dia tem de ser concretizada, não bastando qualquer das seguintes expressões: “vária”, “medidas relativas às partes comuns”, “modificação do regulamento” ou outras similares. A convocatória tem que esclarecer o condómino sobre os assuntos a que será chamado a votar. Trata-se, na prática, de respeitar uma exigência legítima de todos os que fazem parte da assembleia, de modo a que os condóminos e terceiros possam estar em condições de votar sobre assuntos conhecidos, no caso de se apresentarem pessoalmente à reunião, ou de darem indicações precisas a quem seja chamado a representá-los, em caso de ausência”.».

A norma em apreço tem como objectivo garantir aos condóminos o direito à informação das matérias objecto da convocatória a fim de assegurar uma

participação esclarecida na discussão e votação. Daí que se exija que a convocatória seja precisa e objectiva de modo a que não se suscitem dúvidas sobre os assuntos a versar, não podendo ser objecto de deliberação matérias que não constem da ordem de trabalhos, sob pena de anulabilidade da deliberação – art. 1433º, nº1, do Código Civil – a menos que estejam presentes todos os condóminos e exista acordo em deliberar sobre certo assunto⁶.

Para aquilatar se uma determinada deliberação extravasa o que consta da convocatória deve ter-se em conta “que está em causa é a protecção de uma confiança apreciada em termos razoáveis por um declaratório normal, tendo em conta não apenas os dois actos, mas também as regras gerais da boa fé e as finalidades teleológico-funcionais da própria comunicação (protecção do direito de participação e informação na assembleia). Logo a metodologia para apurar se a deliberação extravasa ou não a convocatória é comparar as duas, sob o prisma de um agente normalmente diligente (art. 483º, do Código Civil), colocado na posição concreta (art. 236º do Código Civil)”⁷.

A este propósito, concorda-se de pleno com a fundamentação da 1ª instância, quando refere: *«Os serviços de interesse comum são serviços postos à disposição de todos os condóminos, que eles poderão usar ou não usar, como acontece, por exemplo, com os serviços relacionados com equipamentos comuns, tais ascensores, as caldeiras de aquecimento, jardins colectivos, piscinas, antenas colectivas, os serviços de segurança e vigilância do imóvel. Não é o que se passa com o serviço do advogado, consistente no apoio técnico jurídico no âmbito de uma Assembleia de Condomínio. Este serviço prestado pelo advogado não foi um serviço que qualquer um dos condóminos possa usar ou não usar. Repare-se no conteúdo da acta: “Dada a dificuldade em se resolverem e ultrapassarem questões jurídicas, levantadas na anterior assembleia pelo condomínio do 2º frente que dificultaram o prosseguimento dos trabalhos, a administradora efectiva cessante (...) no âmbito das suas competências decidiu solicitar apoio jurídico presencial.” Não há qualquer dúvida que, no caso concreto, o serviço foi prestado à Administração do Condomínio, sendo pago pelo Condomínio e não directamente pelos Condóminos. A Assembleia apenas aprovou a despesa, a qual nem sequer é extraordinária, sendo em bom rigor inócua tal apreciação para deliberação. É, pois, válida, a deliberação.»*

De forma a que não restem dúvidas: a deliberação em causa podia simplesmente não existir, pelo que não tinha que constar da convocatória. A administração do condomínio não tem que pedir autorização à assembleia para, dentro das suas funções e orçamento, se fazer auxiliar de alguém para lhe prestar um serviço. Se a administração do condomínio tivesse convocado um técnico electricista para lhe aconselhar as melhores lâmpadas para as

áreas comuns e lhe pagasse o mesmo montante, também não precisava de qualquer autorização da assembleia.

No caso dos autos, o serviço foi prestado por uma Advogada, mas tal não altera a essência da situação. A administração do condomínio precisava de auxílio técnico especializado para resolver um determinado assunto, recorreu a ele. A menção desta questão na acta, mais do que uma deliberação, prende-se, por um lado, com a indicação de quem estava presente na assembleia e com o cumprimento de elementares regras de boa educação e transparência, ou seja, dar conhecimento aos condóminos de quem era aquela pessoa, não condómina, que iria estar presente e o esclarecimento do motivo pelo qual a mesma ali estava.

Atendendo ao acima exposto sobre as finalidades da comunicação da ordem de trabalhos, esta questão não viola o citado art. 1432º do Código Civil nem, por consequência, o artigo do regulamento do condomínio que alude a esta matéria.

*

A segunda deliberação impugnada consta do ponto 5 da ordem de trabalhos, “5. Retificação do Orçamento do Condomínio para o ano de 2024” e tem o seguinte teor:

“Foi aprovado por unanimidade dos condóminos presentes que a partir de março de 2024, acresce à quota anual estipulada anteriormente para cada fracção, o valor correspondente à proporção da permilagem de cada fracção, Para fazer face ao pagamento mensal da empresa de gestão. (...)

Total despesas 6.754,20€

Assim, as quotas mensais e anuais passam a ter os seguintes valores a partir de março de 2024 inclusive:”

A impugnação do autor apelante baseia-se na alegação de que há um erro de cálculo na quota anual, que determina que estas não sejam suficientes para cobrir o montante das despesas e por via deste, violação do art. 1424.º, n.º 1 do Código Civil, que diz impor o “o princípio implícito da suficiência das quotas, isto é, as quotas, devem ser fixadas pelo valor necessário à satisfação das despesas orçamentadas.” Mais invoca os art.s 22º e 24º do Regulamento. Mais uma vez, aqui acompanhamos a fundamentação do tribunal *a quo*, que se resume ao seguinte: um erro de cálculo não é fundamento de impugnação de uma deliberação; o valor do orçamento e das quotas é uma mera previsão, que pode ser corrigido posteriormente.

Como se referiu inicialmente, só as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis (art. 1433º, nº do Código Civil).

O autor/apelante não alega que esta deliberação tomada seja contrária à lei ou

a algum regulamento anteriormente aprovado pela assembleia de condóminos, e só nestas condições a deliberação poderia ser anulada.

Não existe nenhuma norma legal que imponha que o valor de um orçamento seja exactamente igual ao das despesas ou maior que estas, embora seja desejável tal situação.

O art. 1424º do Código Civil não versa sobre essa questão. Antes regula de forma supletiva a forma de repartição das despesas entre os condóminos.

As únicas normas imperativas sobre as despesas do condomínio são o art. 4º, nº 1 do Decreto-Lei n.º 268/94, sobre o valor do fundo de reserva e o art. 6º do mesmo diploma, que estabelece a obrigatoriedade de pagamento das contribuições deliberadas, por parte dos condóminos, sob pena de execução. A deliberação em causa não contraria nenhuma dessas normas, nem a supletiva, nem as imperativas.

Nem sequer os artigos 22º e 24º do Regulamento, que mais não fazem do que reproduzir, imperfeitamente, as normas legais citadas.

Pode ser mais ou menos correcta, mas não é ilegal. E como não é ilegal, não é anulável.

*

Finalmente, a terceira deliberação impugnada.

Refere-se esta ao ponto 7º da ordem de trabalhos: Apresentação, discussão e aprovação das propostas de reparação do telhado.

O teor completo da discussão deste ponto é o seguinte:

Em data anterior à presente Assembleia a Sra. Administradora do condomínio, enviou por e-mail para análise de todos os condóminos, as propostas e orçamentos apresentados por empresas especializadas.

Após a análise detalhada de cada uma das propostas e orçamentos apresentados, foram excluídas as empresas, 7 CORDAS, CASA DOS ASFALTOS e FEMOREL, tendo a Assembleia considerado que não efetuavam todos os trabalhos pretendidos e necessários bem como os valores apresentados eram demasiado excessivos.

No que concerne ao orçamento apresentado pela empresa REVIOBRA, o mesmo estava desatualizado, uma vez que já tem cerca de um ano.

Os orçamentos das empresas ACESSLEASI, ARQUICIVIL e ALPINTRIAL foram a votação, tendo sido aprovado por unanimidade dos condóminos presentes, o orçamento apresentado pela empresa ACESSLEASI.

O referido orçamento contempla que todas as intervenções necessárias serão realizadas de uma só vez, diminuindo os custos finais.

Ficou ainda decidido por unanimidade dos condóminos presentes, que será efetuado um pagamento extraordinário por parte de cada condómino, a ser realizado até ao dia 31 de Maio 2024, com o intuito de fazer face às obras

necessárias e ora aprovadas.

O início da obra ficará dependente da disponibilidade da empresa adjudicada, contudo irão ser efetuados todos os esforços no sentido de se iniciarem no próximo mês de Junho de 2024.

As propostas apresentadas e aqui votadas, passam a fazer parte integrante da presente ata, como Anexo V.

Considerando o valor total da obra de € 6.120 (seis mil cento e vinte euros) + IVA, a quota extraordinária NÃO DEFINITIVA, (por ainda não ter sido apurado o valor exato do IVA por parte da empresa adjudicada, uma vez que serão aplicadas taxas diferentes de imposto a alguns itens do orçamento) será a seguinte:

Em suma, aqui foi deliberado aprovar o orçamento apresentado pela empresa ACCESSLEASI para a reparação do telhado, no valor de € 6.120, a que acrescerá IVA e ainda foi aprovado o montante que caberá a cada condómino pagar, dessa despesa.

O autor/ apelante alega que as reparações aqui aprovadas abrangem as águas-furtadas (mansardas) que servem exclusivamente as fracções G e H e bem assim uma sala do 2º andar direito, que apenas pertence ao condómino da fracção H, razão pela qual nesta parte, os custos das reparações não devem ser imputados a todos os condóminos, mas apenas às fracções respectivas, assim violando os artigos 1424º e 1430º do Código Civil.

Como resulta do que supra foi dito sobre a matéria de facto, não estão ainda reunidos os elementos necessários à decisão, nesta parte.

Pode bem ser que, de facto, as reparações orçamentadas estejam plenamente justificadas nos termos preconizados pelo apelado.

Todavia, os factos necessários à decisão não estão ainda apurados.

Razão pela qual se impõe, nesta parte, a anulação da decisão de 1ª instância, devendo os autos prosseguir para julgamento, nomeadamente com vista a produzir prova sobre os seguintes pontos de facto, sem prejuízo de outros que se venham a mostrar relevantes:

- Saber se as infiltrações de humidade nas fracções autónomas provêm dos telhados, coberturas ou fachadas do prédio;
- Saber se os proprietários das fracções G e/ou H construíram janelas, aberturas ou alterações nos telhados ou coberturas do prédio e se tais obras causaram as infiltrações verificadas;

Na medida em que as apontadas nulidades por omissão de pronúncia e contradição insanável entre os fundamentos e a decisão tinham precisamente por objecto estes factos, está prejudicada a apreciação das apontadas

nulidades.

*

A responsabilidade pelas custas cabe a ambas as partes, na proporção em que ficaram vencidas (art. 527.º do Código de Processo Civil), que se fixa em 1/3 para o recorrido e 2/3 para o autor/recorrente.

IV – DISPOSITIVO:

Pelo exposto, julga-se a apelação do autor parcialmente procedente e, em consequência:

1. Anula-se a decisão recorrida apenas na parte que julgou provado o facto elencado sob o nº 13 e improcedente o pedido relativo à anulação da deliberação tomada na Assembleia de Condóminos, no dia 23 de Maio de 2024, quanto ao ponto 7º da ordem de trabalhos;

a. Em relação aos segmentos do saneador-sentença recorrido ora anulados, ordena-se o prosseguimento dos autos com a fixação do objeto do litígio (o qual incidirá, única e exclusivamente, sobre a validade da deliberação tomada na Assembleia de Condóminos, no dia 23 de Maio de 2024, quanto ao ponto 7º da ordem de trabalhos) e os temas da prova:

i. Saber se as infiltrações de humidade nas fracções autónomas provêm dos telhados, coberturas ou fachadas do prédio;

ii. Saber se os proprietários das fracções G e/ou H construíram janelas, aberturas ou alterações nos telhados ou coberturas do prédio e se tais obras causaram as infiltrações verificadas;

b. Seguindo-se, após realização de audiência final, que incidirá, sobre aqueles tema de prova, com a prolação de nova sentença final, que terá por objeto, única e exclusivamente, os segmentos do saneador-sentença agora anulados (ou seja, apenas se debruçará sobre a anulabilidade da deliberação tomada na Assembleia de Condóminos, no dia 23 de Maio de 2024, quanto ao ponto 7º da ordem de trabalhos);

2. no mais, confirma-se o saneador-sentença recorrido;

Custas a cargo de ambas as partes, na proporção de 1/3 para o recorrido e 2/3 para o autor/recorrente.

Notifique.

Lisboa, 15 de janeiro de 2026

Isabel Maria C. Teixeira

Adeodato Brotas

João Manuel P. Cordeiro Brasão

1. Disponível em www.dgsi.pt, como todos os outros que, sem outra indicação, se referirem.

2. GERALDES, António Santos Abrantes; PIMENTA, Paulo; SOUSA, Luís Filipe Pires de. Código de Processo Civil: anotado, Coimbra: Almedina, 2020, Vol. I pag. 721.
3. In Revista Julgar Online, outubro de 2019, pag. 16.
4. Ob. Cit., pag. 9-10.
5. Sandra Passinhas, “A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal”, Coimbra, Almedina, 2.^a ed., 2002 págs. 213, 214.
6. Vide Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 04-10-2011, proc. nº 1872/07.3TVLSB.L1.S1, disponível em www.dgsi.pt.
7. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 07/11/2024, proc. nº 2991/22.1T8OAZ.P1, in www.dgsi.pt.