

## **Tribunal da Relação do Porto Processo nº 2608/24.0T8VLG.P1**

**Relator:** JUDITE PIRES

**Sessão:** 16 Janeiro 2026

**Número:** RP202601162608/24.0T8VLG.P1

**Votação:** MAIORIA COM 1 VOT VENC

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** CONFIRMADA

### **AÇÃO DE IMPUGNAÇÃO DE DELIBERAÇÃO DE CONDOMÍNIO**

#### **LEGITIMIDADE PASSIVA**

#### **REPRESENTAÇÃO EM JUÍZO PELO ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO**

### **Sumário**

I - Nas acções de impugnação de deliberações da assembleia de condóminos é parte legítima passiva o condomínio, representado pelo seu administrador ou por quem a assembleia designar para esse efeito.

II - São parte ilegítima (passiva) os condóminos, sendo contra eles proposta acção impugnatória de deliberação da assembleia dos condóminos.

### **Texto Integral**

Processo n.º 2608/24.0T8VLG.P1

Tribunal Judicial da Comarca do Porto

Juízo Local Cível de Valongo - Juiz 2

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

#### **I. RELATÓRIO**

A..., Lda. propôs acção declarativa, com processo comum, contra AA e mulher, BB, CC, DD, EE e mulher, FF, GG e mulher, HH, II e mulher, JJ, KK, LL e mulher, MM, NN, representados pela Administradora de Condomínio, B...,

Lda., com vista à anulação das deliberações do condomínio aprovadas, por maioria, no dia 21 de Maio de 2024, em assembleia geral extraordinária, referentes: (i) à aprovação do orçamento para a realização das obras de reabilitação das fachadas do edifício apresentado pela “C...”, no valor de € 119.250,00 + 6% de IVA, e (ii) a realização de uma quotização extra no valor de € 126.405,02, a pagar por cada condómino na proporção das suas permilagens para suportar tais obras, cabendo à aqui autora a quantia de €21.109,64 a pagar em 7 prestações mensais de €3.015,66 cada, com vencimento, a primeira, em Junho de 2024 e as demais, nos 6 meses subsequentes.

Para tanto, alegou ser dona e legítima proprietária da fração autónoma designada pela letra “A”, com entrada pelo n.<sup>o</sup> ... do arruamento sem saída, do prédio constituído em propriedade horizontal sítio no Gaveto das Ruas ... e ..., ... e ... e do Arruamento sem saída, ... e ..., freguesia e concelho de Valongo, descrito na Conservatória do Registo Predial de Valongo sob o n.<sup>o</sup> .../Valongo e inscrito na respetiva matriz urbana sob o artigo ....

Por seu turno, os 1.<sup>º</sup>s, 2.<sup>º</sup>, 3.<sup>ª</sup>, 4.<sup>º</sup>s, 5.<sup>º</sup>s, 6.<sup>º</sup>s, 7.<sup>º</sup>, 8.<sup>º</sup>s e 9.<sup>ª</sup> Réus são, respectivamente, donos e legítimos proprietários das frações designas pelas letras “B”, “C”, “D”, “E”, “F”, “G”, “H”, “I” e “J” do mesmo prédio.

Contestando, invocaram os réus, para além do mais, serem parte ilegítima para a acção contra eles instaurada, referindo, em suma, que as acções de impugnação das deliberações de assembleia de condóminos devem ser propostas contra o condomínio, porquanto a deliberação exprime a vontade da assembleia dos condóminos.

Notificada do teor da contestação apresentada, a autora exerceu espontaneamente o contraditório, tendo pugnado pela improcedência da excepção.

Dispensada a audiência prévia, foi proferido despacho que, depois de fixar o valor da causa, conhecendo da invocada excepção, decidiu “*julgar procedente, por demonstrada, a exceção dilatória de ilegitimidade processual passiva e, em consequência, absolver da instância os réus AA e mulher, BB, CC, DD, EE e mulher, FF, GG e mulher, HH, II e mulher, JJ, KK, LL e mulher, MM, NN*”, condenando a Autora nas custas.

Inconformada com tal decisão, dela interpôs recurso de apelação a Autora, formulando com as suas alegações as seguintes conclusões:

*“1. O 1433º nº 6 CC estabelece de forma expressa e inequívoca que as ações de impugnação das deliberações das assembleias de condóminos são propostas contra os condóminos.*

*2. A interpretação dessa norma no sentido de que tais ações devem ser intentadas contra o condomínio não tem na letra daquela disposição o mínimo de correspondência verbal (como exige o nº 2 do art. 9º CC) nem respeita o princípio estabelecido no nº 3 da mesma disposição, de acordo com o qual, “na fixação do sentido e alcance da lei, o intérprete presumirá que o legislador (...) soube exprimir o seu pensamento em termos adequados”.*

*3. A extensão da personalidade judiciária do condomínio, a que se refere a alínea e) do art. 12º CPC, apenas existe relativamente às ações que se inserem no âmbito dos poderes do administrador, sendo um desses poderes o de executar as deliberações da assembleia que não tenham sido objeto de impugnação (art. 1436º nº 1 al. i) CC), não decorrendo, porém, daí a legitimidade do condomínio para ser demandado nas ações de impugnação das deliberações que, por serem objeto de impugnação, ainda nem sequer lhe cumpre executar, já que semelhante atribuição não consta nas taxativamente enumeradas no art. 1436º CC.*

*4. O que subjaz à ação de impugnação de deliberação de condóminos é, de um lado, um ou vários condóminos que pretendem destruir uma deliberação e, do outro lado, outros condóminos que pretendem que a deliberação se mantenha, em consonância com as suas vontades, pelo que, sendo pretensão dos condóminos que votaram favoravelmente a deliberação que a mesma permaneça na ordem jurídica, são eles que têm o interesse direto em contradizer (e, com isso, legitimidade, nos termos do art. 30º nº 1 CPC), e não o condomínio que até pode ter um interesse em não contradizer.*

*5. Reportando-nos ao caso dos autos, temos um condómino (a Recorrente) que impugna a deliberação de realizar certas obras e a repartição que é feita do seu custo pelos condóminos.*

*6. O administrador do condomínio não pode, nesta ação, representar a universalidade dos condóminos pois os interesses destes são conflituantes, sendo que quem tem interesse em contradizer a pretensão da Recorrente são os demais condóminos, os quais, caso a pretensão daquela proceda, verão agravadas as suas comparticipações para a realização das obras em apreço, e não o condomínio, o qual sempre receberá dos condóminos a totalidade do*

*montante em questão, independentemente da distribuição que entre eles for feita do mesmo.*

*7. Por outro lado, cumpre notar que, muito significativamente, a redação do art. 1433º nº 6 CC se manteve intocada apesar das várias alterações que foram sendo introduzidas ao regime da propriedade horizontal, o que seguramente não sucederia se tivesse sido vontade do legislador (designadamente do que elaborou a Lei 8/2022) que estas ações devessem ser intentadas contra o condomínio.*

*8. Do estabelecido no art. 1433º nº 6 CC pode retirar-se que: (i) apenas a representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as ações de impugnação de deliberações de condóminos (e não do condomínio) cabe ao administrador do condomínio, sendo que representação judiciária, tal como personalidade judiciária, não se confunde com legitimidade processual; (ii) essa representação judiciária não cabe, sequer, necessariamente ao administrador do condomínio, pois pode competir à pessoa que os condóminos reunidos em assembleia designarem para esse efeito.*

*9. Assim sendo, como se afigura ser, deve considerar-se que os condóminos contra quem a Recorrente intentou a presente ação não são partes ilegítimas.*

*10. Neste sentido, veja, v.g., Miguel Teixeira de Sousa, in blog do Instituto Português de Processo Civil, 12/05/2021, Jurisprudência 2020 (209), disponível em <https://blogippc.blogspot.com/search/label/Jurisprud%C3%Aancia%202020?updatedmax=2021-05-14T07:00:00%2B01:00&max-results=20&start=31&by-date=false>, em anotação ao Ac. RP de 26.10.2020, Abílio Neto, in Manual da Propriedade Horizontal, 2015, pág. 729 e segs., os recentes Acs. RP de 8.6.2021 in proc. 1849/20.3T8MTS.P1 e de 24.03.2022 in proc. 1257/19.9T8PVZ.P1, os Acs. STJ de 6.11.2008 in proc. 08B2784, de 29.11.2006 in proc. 06A2913 e de 2.2.2006 in proc. 05B4296, o Ac. RL de 12.2.2009 in proc. 271/2009-6 e o Ac. RG de 09.03.2017 in proc. 42/16.4T8VLN.G1, todos disponíveis em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).*

*11. Entendendo diferentemente, a, aliás, dota sentença recorrida fez errada interpretação e aplicação do vertido no arts. 1433º nº 6, 1436º e 1437º CC e 12º al. e) e 26º CPC violou o disposto nos arts. 9º nºs 2 e 3 CC e 30º nº 1 CPC, pelo que deve ser revogada e substituída por outra que julgue os Réus partes legítimas, com as legais consequências [...].*

Não foram apresentadas contra-alegações pelos recorridos.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar.

## II. OBJECTO DO RECURSO

A. Sendo o objecto do recurso definido pelas conclusões das alegações, impõe-se conhecer das questões colocadas pela recorrente e as que forem de conhecimento oficioso, sem prejuízo daquelas cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras, importando destacar, todavia, que o tribunal não está obrigado a apreciar todos os argumentos apresentados pelas partes para sustentar os seus pontos de vista, sendo o julgador livre na interpretação e aplicação do direito.

B. Considerando, deste modo, a delimitação que decorre das conclusões formuladas pela recorrente, no caso dos autos cumprirá apreciar se os demandados são ou não parte legítima na acção contra eles proposta pela Autora, agora Apelante.

## III- FUNDAMENTAÇÃO DE FACTO.

Os factos/incidências processuais relevantes ao conhecimento do objecto do recurso são os descritos no relatório introdutório.

## IV. FUNDAMENTAÇÃO DE DIREITO.

Pretendendo a Autora impugnar deliberações do condomínio aprovadas, por maioria, no dia 21 de Maio de 2024, em assembleia geral extraordinária, demandou a mesma os condóminos que votaram favoravelmente as referidas deliberações.

Entendeu, todavia, o tribunal *a quo* que a legitimidade passiva neste tipo de acções é reservada ao condomínio, não dispondo os condóminos, singularmente considerados, de legitimidade para serem demandados nas acções de impugnação de deliberações da assembleia de condóminos, ainda que tenham votado favoravelmente as deliberações impugnadas, e, consequentemente, julgou procedente a exceção dilatória da ilegitimidade invocada pelos demandados, absolvendo-os da instância.

Com tal decisão não se conformou a Autora, sustentando serem os demandados partes legítimas na acção que propôs para impugnar as deliberações aprovadas na dita assembleia extraordinária de condóminos.

A noção legal de legitimidade, quer activa, quer passiva, encontra-se plasmada actualmente no artigo 30.º do Código de Processo Civil.

De acordo com o n.º 1 do referido dispositivo, “*o autor é parte legítima quando tem interesse directo em demandar; o réu é parte legítima quando tem interesse em contradizer*”.

Por sua vez, o n.º 2 do mesmo normativo esclarece que o interesse em demandar exprime-se pela utilidade derivada da procedência da acção e o interesse m contradizer pelo prejuízo que dessa procedência advinha, precisando o n.º 3 que “na falta de indicação da lei em contrário, são considerados titulares do interesse relevante para o efeito da legitimidade os sujeitos da relação controvertida, tal como é configurada pelo autor”.

Desta forma, “A questão da legitimidade tem a ver com a posição relativa das partes face à relação material controvertida tal como a configura o autor na petição inicial”[\[1\]](#), posição que encontrava no n.º 3 do pretérito artigo 26.º - que o actual artigo 30.º reproduz - o seu fundamento legal.

Com efeito, “a legitimidade (...) é uma posição das partes em relação ao objecto do processo e tem de aferir-se pelos termos em que o demandante configura o direito invocado e a ofensa que lhe é feita”[\[2\]](#).

Vale dizer: não havendo coincidência entre os conceitos de legitimidade processual e legitimidade substantiva, para a determinação da primeira deve considerar-se a relação material controvertida tal como é invocada pelo autor, visto que é sempre impossível averiguar se os autores e os réus são efectivamente sujeitos dessa relação sem que tal averiguação venha a traduzir-s no conhecimento do mérito da causa”[\[3\]](#).

Para Manuel de Andrade [\[4\]](#): “A legitimidade não é (...) uma qualidade pessoal das partes (como a capacidade), mas uma certa posição delas em face da relação material litigada. Ela corresponde, grosso modo, ao conceito civilista de poder de disposição, ampliado, porém, de forma a abranger, vg., a faculdade de constituir uma dada relação jurídica, e não apenas a de modificar ou extinguir. É o poder de dispor do processo - de o conduzir ou gestionar no papel de parte...”.

Como se escreveu no acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 02.06.2015 [\[5\]](#), “a filosofia em que assenta esta nova redefinição do paradigma do estabelecimento do critério da legitimidade das partes, na esteira da posição doutrinária de Barbosa de Magalhães [...], na querela que o opôs a Alberto dos Reis, tem por base a consideração de que a questão da titularidade ou

pertinência da relação material controvertida se interliga, fortemente, com a apreciação do mérito da causa, ao passo que os pressupostos em que se baseia, quer a legitimidade plural [litisconsórcio], quer a legitimação indirecta [representação ou substituição processual] aparecem, geralmente, destacados do objecto do processo, enquanto questões prévias, condicionando a possibilidade da prolação de decisão sobre o mérito da causa.

É a legitimidade processual aferida pela relação das partes com o objecto da acção, consubstanciada na afirmação do interesse daquelas nesta, podendo acontecer situações em que a esses titulares não seja reconhecida a legitimidade processual, ao passo que, quanto a certos sujeitos, que não são titulares do objecto do processo, pode vir a ser reconhecida essa legitimidade [...].

Assim, a mera afirmação pelo autor de que ele próprio é o titular do objeto do processo não apresenta relevância definitiva para a aferição da sua legitimidade, que, aliás, não depende da titularidade, ativa ou passiva, da relação jurídica em litígio, sendo manifesta a existência de legitimidade processual nas acções que terminam com a improcedência do pedido fundada no reconhecimento de que ao autor falta legitimidade substantiva, pelo que, só em caso de procedência da acção, passa a existir fundamento material para sustentar, «*a posteriori*», quer a legitimidade processual, quer a legitimidade material, e ainda que, sempre que o Tribunal reconhece a inexistência do objeto da acção ou a sua não titularidade, por qualquer das partes, essa decisão de improcedência consome a apreciação da ilegitimidade da parte, pelo que, de uma forma algo redutora, as partes são consideradas dotadas de legitimidade processual até que se analise e aprecie a sua legitimidade substantiva”.

A questão da legitimidade passiva na acção de impugnação de deliberação da assembleia de condóminos não tem sido, desde há muito, encarada de forma consensual como, entre outros, reconhece o acórdão desta Relação de 13.02.2017[6], o qual dá conta das principais posições debatidas, a propósito, na jurisprudência e na doutrina.

No sentido defendido pela recorrente pronunciaram-se, entre outros, os seguintes acórdãos:

- do Supremo Tribunal de Justiça: de 16 de Junho de 2005, processo n.º 05B4296, de 29 de Novembro de 2006, processo n.º 06A2913, de 06 de Novembro de 2007, processo n.º 07B787, com dois votos de vencido, de 24 de Junho de 2008, processo n.º 08A1755, de 06 de Novembro de 2008, processo

08B2784, todos em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);;

- do Tribunal da Relação de Lisboa, de 12 de Fevereiro de 2009, processo n.º 271/2009-6, de 13 de Julho de 2010, processo n.º 1063/09.9TVLSB.L1-6, de 31 de Março de 2011, processo n.º 1842/05.6TVLSB.L1-6, de 23 de Abril de 2020, processo n.º 27383/19.6T8LSB.L1-8, todos em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);

- do Tribunal da Relação de Guimarães de 09 de Março de 2017, processo n.º 42/16.4T8VLN.G1, de 28 de Janeiro de 2021, processo n.º 235/17.7T8EPS.G1, acessível no site da DGSI, ambos em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Na doutrina, alinhado com idêntico entendimento, Abílio Neto<sup>[7]</sup> sustenta que “[c]omo demandados devem figurar nominativamente todos os condóminos que aprovaram a deliberação ou deliberações impugnadas, por serem estes que têm interesse em contradizer, embora representados seja pelo administrador, seja pela pessoa que a assembleia tiver designado para esse efeito (art. 1433.º-6).

Assim, tal acção não deve ser intentada contra os condóminos a título singular, nem apenas contra o condomínio, nem contra o administrador, uma vez que este apenas intervém como representante judiciário dos condóminos que, através da sua vontade individual, contribuíram para a formação da vontade colectiva.”

Em sentido convergente, refere, por sua vez Jacinto Rodrigues Bastos<sup>[8]</sup>: “O condomínio não é uma pessoa colectiva pelo que, em princípio, não dispõe de personalidade judiciária; porém, como a lei (Cód. Civ., art. 1437º) concede ao seu administrador legitimidade para agir em juízo, no desempenho das funções que lhe pertencem, ou quando autorizado pela assembleia dos condóminos, o legislador entendeu, na alínea e) da norma em apreço, que lhe é de atribuir tal veste relativamente às acções em que intervenha o administrador dentro da competência funcional que a lei lhe reconhece”.

Seguindo a mesma orientação, escreveu Abrantes Geraldes<sup>[9]</sup>: “Já quanto à legitimidade passiva, diversamente do que ocorre com as sociedades, não pertence à entidade a quem a lei reconhece personalidade judiciária (condomínio urbano, nos termos do art. 6.º al. e), do CPC), mas aos condóminos que tenham aprovado a deliberação, conforme resulta do art. 1433.º, n.º 6, do CC.”

Aos invés, posicionam-se com a solução adoptada pela decisão recorrida a seguinte jurisprudência:

- do Supremo Tribunal de Justiça: acórdãos de 14 de Fevereiro de 1991, processo nº 080355, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); de 29 de maio de 2007, Colectânea de Jurisprudência, Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça, Ano XV, tomo II-2007, páginas 97 e 98; de 04 de Maio de 2021, processo n.º 3107/19.7T8BRG.G1.S1, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); de 25 de Maio de 2021, processo n.º

7888/19.0T8LSB.L1.S1, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); ;

- do Tribunal da Relação de Lisboa: de 14 de Maio de 1998, Colectânea de Jurisprudência, Ano XXIII, Tomo III, páginas 96 a 100; 14 de Dezembro de 2006, Colectânea de Jurisprudência, Ano XXXI, Tomo V/2006, páginas 121 a 125; de 25 de Junho de 2009, processo n.º 4838/07.0T8ALM.L1-8, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); de 26 de Setembro de 2019, processo nº 3209/19.0T8LSB.L1-6, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);
- do Tribunal da Relação do Porto: acórdãos de 05 de fevereiro de 2004, processo nº 0336927, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); de 08 de Setembro de 2014, processo n.º 1167/14.6TBGDM.P1, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt); de 26 de Outubro de 2020, processo n.º 902/19.0T8PFR.P1, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);
- do Tribunal da Relação de Guimarães: de 03 de Abril de 2014, processo n.º 1360/10.0TBVCT.G1, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);
- do Tribunal da Relação de Coimbra, de 23 de Fevereiro de 2021, processo n.º 146/19.1T8NZR.C1, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt);
- do Tribunal da Relação de Évora: de 14 de Julho de 2021, processo n.º 37/21.6T8ABF.E1, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

Na doutrina, alinhados com o mesmo entendimento, destacam-se, entre outros, José Lebre de Freitas e Isabel Alexandre[\[10\]](#), Miguel Mesquita[\[11\]](#), Sandra Passinhas[\[12\]](#), ainda que defendendo esta última que a legitimidade passiva cabe exclusivamente ao administrador, entidade que, como é pacífico, representa o condomínio.

Segundo o n.º 1 do artigo 11.º do Código de Processo Civil, “a personalidade judiciária consiste na susceptibilidade de ser parte”, adiantando o n.º 2 do mesmo normativo que “quem tiver personalidade jurídica tem igualmente personalidade judiciária”.

A personalidade judiciária consiste, pois, na possibilidade de requerer, em nome próprio, ou contra si ser requerida, qualquer das providências de tutela jurisdicional reconhecidas na lei[\[13\]](#).

Conforme esclarece Castro Mendes[\[14\]](#): “A personalidade judiciária ocupa um lugar muito especial entre os pressupostos processuais (como a personalidade jurídica entre os “status”): é o pressuposto dos restantes pressupostos processuais subjectivos relativos às partes. Com efeito, a legitimidade, por exemplo, ou a capacidade judiciária são atributos das partes. As partes é que são legítimas ou ilegítimas, capazes ou incapazes judiciariamente. Estes pressupostos por seu turno pressupõem uma parte, de que são atributos e de que a susceptibilidade de o ser funciona, num plano anterior, como pressuposto ainda. Se falta a legitimidade, por exemplo, a instância trava-se

entre o tribunal e duas partes, sendo uma (pelo menos) ilegítima. Se falta a personalidade judiciária, não há parte: falta em rigor o ramo da instância em que essa devia funcionar como sujeito. Falta a instância, embora haja uma aparência de instância, que chega para fundamentar os actos de processo que se pratiquem”.

O n.º 2 do citado artigo 11.º da lei processual civil equipara a personalidade judiciária à personalidade jurídica.

Traduz-se esta última na possibilidade de uma pessoa, singular ou colectiva, ser titular autónomo de direito e de obrigações. Dessa faculdade gozam as pessoas singulares – artigo 66.º do Código Civil – e as pessoas colectivas às quais a lei expressamente a reconheça.

A personalidade jurídica é um conceito de natureza qualitativa, consistindo na aptidão genérica de uma pessoa, singular ou colectiva, ser titular de direitos e deveres jurídicos, o mesmo é dizer na possibilidade de ser sujeito de relações jurídicas.

Existem, contudo, desvios a este princípio de equiparação, reconhecendo, excepcionalmente, a lei processual civil personalidade judiciária a quem não detém personalidade jurídica. Tais excepções são as previstas nos artigos 12.º e 13.º do Código de Processo Civil.

É pacificamente aceite que o condomínio é desprovido de personalidade jurídica.

Mas, de acordo com a alínea e) do artigo 12.º, tem personalidade judiciária “o condomínio resultante da propriedade horizontal, relativamente às ações que se inserem no âmbito do poder do administrador”.

A atribuição de personalidade judiciária a determinadas entidades não dotadas de personalidade jurídica, como é o caso do condomínio, visa a ordenação dos interesses subjacentes a essas entidades.

Com efeito, como esclarece Sandra Passinhas<sup>[15]</sup>, “o condomínio enquanto grupo organizado, constituindo um fenómeno relevante na realidade social, é considerado pelo ordenamento jurídico como merecedor de uma particular tutela, através de uma série de normas que reconhecem e disciplinam a sua relevância autónoma”.

Daí que, e também por razões de ordem pragmática, o citado artigo 12.º, alínea e) do Código de Processo Civil fique, em relação ao condomínio

resultante da propriedade horizontal, o pressuposto da personalidade judiciária, atribuindo-a a quem, no rigor dos princípios, não podia ser reconhecida por falta de personalidade jurídica. A atribuição dessa personalidade judiciária é feita, porém, em termos apertados, limitada às acções que se inserem nos poderes do administrador.

Como resulta do artigo 1430.º, n.º 1 do Código Civil, na propriedade horizontal a administração das partes comuns do prédio cabe à assembleia dos condóminos - órgão deliberativo - e ao administrador - órgão executivo.

Ao primeiro, composto por todos os condóminos, compete deliberar sobre assuntos do condomínio respeitantes às partes comuns do prédio, tomando decisões relativas às mesmas, delegando no administrador do condomínio a sua execução e exercendo actividade fiscalizadora sobre a actividade deste.

Ao administrador incumbe exercer as funções elencadas no artigo 1436.º do Código Civil, ou outras que lhe sejam cometidas por outras disposições legais, além das que sejam delegadas pela assembleia dos condóminos.

De modo a tornar efectivo os poderes processuais do condomínio e a contornar os obstáculos decorrentes da falta de personalidade e capacidade jurídicas deste, a lei atribui ao administrador funções de representação processual do condomínio<sup>[16]</sup>; tais funções restringem-se, porém, “às acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador”, para “agir em juízo (...) na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia”, podendo ainda ser demandado “nas acções respeitantes às partes comuns do edifício”, ou seja, quando estejam em causa actos de conservação e de fruição das coisas comuns, actos conservatórios dos respectivos direitos ou a prestação de serviços comuns.

Com efeito, “os poderes de representação do administrador não podem deixar de ser encarados e compreendidos à luz da falta de autonomia jurídica do condomínio. Correspondentemente, por referência à personalidade judiciária que lhe é reconhecida, do que no fundo se trata é atribuir, ao administrador, legitimização para agir em nome do conjunto dos condóminos.”<sup>[17]</sup>.

O artigo 1437.º do Código Civil, na redacção anterior à alteração introduzida pela Lei n.º 8/2022, de 10.01.2022, dispunha:

“1. O administrador tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia.

*2. O administrador pode também ser demandado nas acções respeitantes às partes comuns do edifício.*

*3. Exceptuam-se as acções relativas a questões de propriedade ou posse dos bens comuns, salvo se a assembleia atribuir para o efeito poderes especiais ao administrador”.*

Estando em vigor o referido normativo, com a redacção transcrita, no acórdão desta Relação de 2.07.2020, proferido no processo n.º 6363/19.7T8VNG.P1, não publicado, da autoria da também aqui relatora, seguiu-se o entendimento de que nas acções de impugnação de deliberações da assembleia de condóminos devem ser demandados os condóminos, individualmente considerados, que, presentes ou representados na assembleia, hajam aprovado a deliberação objecto de impugnação, os quais são representados em juízo pelo administrador ou por pessoa que a assembleia designar para esse efeito.

Com base nesse raciocínio, conclui-se no mesmo acórdão ser parte ilegítima (passiva) o condomínio quando contra ele seja proposta acção impugnatória de deliberação da assembleia dos condóminos.

Entendeu-se então que a validade ou invalidade de uma deliberação aprovada em assembleia de condóminos tratava-se de questão que respeitava aos condóminos, não ao condomínio. A legitimidade para defender ou impugnar tal deliberação apenas caberia, por conseguinte, aos condóminos.

Escreveu-se no mesmo acórdão que o n.º 1 do artigo 1433.º do Código Civil definia claramente a legitimidade activa para a acção impugnatória da deliberação, mas que, embora o mesmo normativo não respondesse com a mesma clareza quanto à questão da legitimidade passiva, o seu n.º 6 parecia apontar para a sua solução, ao fazer referência aos “*condóminos contra quem são propostas as acções*”, afastando, deste modo, a legitimidade passiva do próprio condomínio.

A questão da legitimidade passiva nas acções de impugnação das deliberações sociais já então era objecto de extenso debate, quer na doutrina, quer na jurisprudência, não sendo convergentes os entendimentos acerca da temática em causa.

Se bem que a posição adoptada no referido acórdão encontrasse amparo em vasta corrente jurisprudencial do Supremo Tribunal de Justiça, esta começava já, todavia, a flectir no sentido de atribuir a legitimidade passiva ao

condomínio, referindo, entre outros, o acórdão de 4.05.2021[18] da referida instância superior que “a ação de anulação de deliberação da assembleia de condóminos deve ser instaurada contra o condomínio, por só ele ter legitimidade passiva, embora representado pelo respetivo administrador”.

Partia-se essencialmente do pressuposto de que se ao administrador cabe executar as deliberações da assembleia de condóminos, nos termos do artigo 1436.º, al. h), do Código Civil, por idênticas razões, cumpre-lhe sustentar a existência, a validade e a eficácia dessas mesmas deliberações, em representação do condomínio, justificando-se, isso, uma interpretação actualista do n.º 6 do artigo 1433.º.

A Lei n.º 8/2022, de 10.01.2022 veio, entretanto, alterar a redacção do citado artigo 1437.º, que passou a ser a seguinte:

*“1 - O condomínio é sempre representado em juízo pelo seu administrador, devendo demandar e ser demandado em nome daquele.*

*2 - O administrador age em juízo no exercício das funções que lhe competem, como representante da universalidade dos condóminos ou quando expressamente mandatado pela assembleia de condóminos.*

*3 - A apresentação pelo administrador de queixas-crime relacionadas com as partes comuns não carece de autorização da assembleia de condóminos.”*

Da exposição de motivos do projeto de lei 718/XIV/2 (publicado no Diário da Assembleia da República, II série A, de 5/3/2021), que antecedeu e esteve na origem da referida Lei n.º 8/2022, retira-se que “*o diploma pretende ainda contribuir para a pacificação da jurisprudência que é abundante e controversa a propósito de algumas matérias, como, por exemplo (...), a legitimidade processual ativa e passiva no âmbito de um processo judicial (...)*”, considerando as “*(...) crescentes exigências que se apresentam a quem vive, trabalha ou simplesmente é proprietário de frações autónomas em prédios em regime de propriedade horizontal, bem como as idênticas exigências que se colocam a quem, pessoa singular ou coletiva, tem a seu cargo a administração dos respetivos condomínios. (...)*”.

O legislador, confrontado com a inultrapassável divergência jurisprudencial quanto à legitimidade processual passiva no âmbito dos processos judiciais de impugnação das deliberações da assembleia de condóminos, sentiu necessidade de por termo a essa dissidência, clarificando tal questão.

Segundo Baptista Machado[19], “é de considerar como lei interpretativa (por natureza) aquela que, com o fim de pôr cobro à controvérsia (ou pelo menos à incerteza) sobre o sentido de certa regra jurídica, vem consagrar uma solução que os tribunais poderiam ter adoptado: não necessariamente uma das correntes jurisprudenciais anteriores ou uma forte corrente jurisprudencial anterior – que, até pode não existir -, mas um sentido que os operadores jurídicos podiam ter extraído da norma”.

E acerca dos requisitos necessários para que se possa qualificar a lei nova como interpretativa, esclarece o mesmo Autor: “para que uma LN possa ser realmente interpretativa são necessários, portanto, dois requisitos: que a solução do direito anterior seja controvertida ou pelo menos incerta; e que a solução definida pela nova lei se situe dentro dos quadros da controvérsia e seja tal que o julgador ou intérprete a ela poderiam chegar sem ultrapassar os limites normalmente impostos à interpretação e aplicação da lei. Se o julgador ou intérprete, em face dos textos antigos, não podiam sentir-se autorizados a adoptar a solução que a LN vem consagrar, então esta é decididamente inovadora”[20].

Pires de Lima e Antunes Varela, em anotação ao artigo 13.º do Código Civil [21], qualificam como lei interpretativa “aquela que intervém para decidir uma questão de direito cuja solução é controvertida ou incerta, consagrando um entendimento a que a jurisprudência, pelos seus próprios meios, poderia ter chegado”.

Afirma, por sua vez, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 12.02.1997 [22] que “para se qualificar uma norma como interpretativa é imperioso que esta característica seja segura, que seja evidente e claro o propósito do legislador em regular e atingir mesmo os casos passados”.

Mostra-se inquestionável que a citada Lei n.º 8/2022, de 10.01.2022 quis por cobro às dúvidas que se vinham avolumando acerca da questão da legitimidade passiva nas acções de impugnação das deliberações das assembleias de condóminos e fê-lo tomando posição clara sobre tal questão ao alterar a redacção do artigo 1437.º do Código Civil, referindo o acórdão da Relação de Lisboa de 28.04.2022[23] que “com a redação conferida ao art.º 1437.º do Código Civil pela Lei n.º 8/2022, de 10/01 se considera que a questão [da controvérsia jurisprudencial] estará ultrapassada e no sentido que agora se defende [da atribuição de legitimidade passiva ao condomínio, nas ações de impugnação das deliberações da assembleia de condóminos]”.

Como faz notar o acórdão desta Relação de 8.05.2023[24], “*não será despiciendo sublinhar que o legislador, no referido art. 1437º, substituiu a epígrafe “legitimidade do administrador” pela epígrafe “representação do condomínio em juízo”, colocando-se, assim, em sintonia com o regime de atribuição de personalidade judiciária ao condomínio, posto que desde a referida alteração legislativa que, em 1995/1996, foi aportada ao Código de Processo Civil, deixou de estar em causa que o condomínio não pudesse estar em juízo (ativa ou passivamente), enquanto conjunto organizado dos condóminos e, por isso, carecendo de ser estabelecida a sua representação orgânica, em juízo. Ou, dito de outra forma, por não estar em causa a atuação do administrador do condomínio, em nome próprio, mas apenas no exercício dessas funções de representação, nenhum sentido fazia falar da legitimidade processual do administrador, já que tal pressuposto processual havia de se reportar à entidade com personalidade judiciária (o condomínio, segundo o art.º 12º), e sendo aferida nos termos do art.º 30º. E como da nova redação do nº 2 do art.º 1437º do Código Civil resulta que tal representação do condomínio em juízo corresponde à representação da universalidade dos condóminos, esclarecida passou a estar, através da ação do legislador e por esta via interpretativa autêntica, a dúvida sobre quem deve ser demandado nas ações a que respeita o art.º 1433º do Código Civil, tomando o mesmo legislador “partido” no sentido de dever ser o condomínio, entidade com personalidade judiciária e correspondente ao universo de condóminos, representado pelo seu administrador (ou pela pessoa que a assembleia de condóminos designar)“.*

Como igualmente dá conta o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 28.09.2023[25], “*(...) a deliberação da assembleia de condóminos exprime a vontade do grupo que constitui o condomínio, e não dos condóminos individualmente considerados, ou dos que aprovaram a deliberação, pois as controvérsias respeitante à impugnação de uma deliberação só satisfazem necessidades colectivas, sem a atinência directa com o interesse individual ou exclusivo de um dos condóminos, com a consequência da atribuição da legitimidade.*

*Por sua vez, considerando que a deliberação contra a qual se reage traduz a vontade do condomínio, este acaba por ser uma realidade distinta dos seus membros, pelo que assim sendo a boa solução será demandar o condomínio e não apenas os condóminos que votaram a favor da deliberação, mais entendendo no concerne ao n.º 6, do art.º 1433, do CC, que a interpretação a fazer do preceito legal não deverá ser estritamente literal, importando que se*

*atenda aos demais elementos interpretativos, na realização de uma interpretação atualista<sup>9</sup>, nomeadamente tendo em conta a vigência do DL 267/94, de 25.10, e só com a reforma de 1995/1996 estendendo-se a personalidade judiciária ao condomínio, passando este a ser a parte legítima, assumindo o administrador o papel de representante”.*

Por tais razões, considerando que a alteração introduzida ao artigo 1437.<sup>º</sup> do Código Civil veio equacionar as dúvidas antes debatidas cerca da legitimidade passiva nas acções de impugnação das deliberações de condóminos, tomando posição sobre tal matéria, alinhamos com o entendimento acolhido pela decisão sob recurso, ou seja, de que a legitimidade passiva é conferida ao condomínio, representado pelo seu administrador, o qual, de resto, é uniformemente sufragado pela mais recente jurisprudência deste Tribunal da Relação<sup>[26]</sup>.

Improcede o recurso, com consequente confirmação do decidido.

\*

Síntese conclusiva:

.....  
.....  
.....

\*

Nestes termos, acordam os juízes desta Relação, na improcedência da apelação, em confirmar a decisão recorrida.

Custas: a cargo da apelante – artigo 527.<sup>º</sup>, n.<sup>º</sup> 1 do Código de Processo Civil.  
Notifique.

Porto, 16.01.2026

*Acórdão processado informaticamente e revisto pela 1.<sup>a</sup> signatária.*

Judite Pires

Ana Vieira

António Carneiro da Silva [vencido, conforme declaração de voto que segue:

Voto vencido:

Com todo o respeito pela posição que fez vencimento, discordo da razoabilidade da decisão de absolvição da instância proferida com fundamento em ilegitimidade processual passiva.

Desacordo que resumidamente decorre das seguintes reflexões.

Em primeiro lugar parece hoje não haver dúvida, face ao disposto no artigo 1437º do Código Civil, na redacção dada pela Lei nº 8/2022, de 10 de Janeiro, que todos os litígios judiciais relativos às partes comuns de edifício constituído em regime de propriedade horizontal devem ser dirimidos com a presença do administrador em representação do condomínio, obviamente incluindo os litígios que visam a impugnação de deliberação da assembleia de condóminos. No caso em apreço, em que se visa a anulação de determinadas deliberações tomadas pela assembleia de condóminos, a autora intentou a acção contra todos os condóminos de determinado edifício além dela própria, representados precisamente pelo administrador, pedindo a citação apenas deste, que de facto foi o único citado para os termos do processo.

Não obstante, o conjunto dos condóminos apresentou contestação em seu nome próprio, arguindo a sua ilegitimidade processual, o que acabou por ser declarado em primeira instância, entendimento confirmado por este Tribunal da Relação do Porto.

Só que, salvo sempre melhor opinião, afigura-se que a análise se encontra desfocada - o condomínio não possui personalidade jurídica, antes constitui o nome por que é designado o conjunto dos condóminos. Logo, simplesmente não se vê qual a diferença de demandar o condomínio do edifício, representado pelo administrador, ou o conjunto dos condóminos, ainda que individualmente identificados, a serem representados em juízo pelo mesmo administrador - em ambos os casos, de forma absolutamente idêntica, assegura-se que aquele grupo de pessoas individuais que a lei toma como um corpo único para determinados efeitos, e que efectivamente são os titulares da relação jurídica de direito material controvertida, se encontra representado por quem a lei impõe.

E por isso entendo estarmos, não perante a indevida demanda de quem não é parte na relação jurídica de direito material tal como configurada na petição inicial, mas perante a prática de um acto no processo [a apresentação de contestação] com desrespeito das regras de representação processual.

E por isso determinaria o cumprimento, quanto à apresentação da contestação e ao processado ulterior, do estabelecido nos artigos 27º e 28º do Código de Processo Civil, com a consequente revogação da decisão proferida em 1ª instância.]

---

[1] Acórdão Relação do Porto, Colectânea de Jurisprudência 1982, 5º, 245.

[2] Acórdão da Relação de Lisboa, 17/11/94, Colectânea de Jurisprudência ano XIX, t. 5, 103.

[3] Acórdão Relação de Coimbra, 1/4/77, Colectânea de Jurisprudência ano II, 292.

[4] Noções Elementares de Processo Civil”, pág. 84.

[5] Processo n.º 505/07.2TVLSB.L1.S1, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[6] Processo n.º 232/16.0T8MTS.P1, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[7] Manual da Propriedade Horizontal, 3.ª edição, Outubro 2006, páginas 348 e 349.

[8] Notas ao Código de Processo Civil, Volume I, 3.ª edição revista e actualizada, 1999, página 57.

[9] Temas da Reforma do Processo Civil, IV Volume , 4.ª edição revista e actualizada), Almedina 2010, página 109.

[10] Código de Processo Civil Anotado, Volume 1º, 3ª edição, Coimbra Editora 2014, página 41.

[11] Cadernos de Direito Privado, nº 35, Julho/Setembro 2011, páginas 41 a 56, em artigo intitulado “A Personalidade Judiciária do Condomínio nas Acções de Impugnação de Deliberações da Assembleia de Condóminos” e em anotação ao acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 25 de junho de 2009.

[12] A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal, Almedina 2000, páginas 336 a 338

[13] Antunes Varela e outros, “Manual de Processo Civil”, 2ª ed., pág. 108.

[14] “Direito Processual Civil”, II, págs. 13 e 14.

[15] “A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal”, Almedina, 2.ª edição, pág. 179.

[16] Artigos 12.º, al. e) do Código de Processo Civil e 1437.º do Código Civil.

[17] Carvalho Fernandes, Da natureza jurídica do direito de propriedade horizontal”, Cadernos de Direito Privado, nº 15 Julho/ Setembro 2006, pág. 9.

[18] Processo nº 3107/19.7T8BRG.G1.S1, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[19] Introdução ao Direito e Discurso Legitimador, 1983, pág. 246.

[20] Obra citada, pág. 247.

[21] Código Civil anotado.

[22] Processo nº 046717, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

[23] Processo nº 2460/20.4T8LSB.L1-6, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

**[24] Processo n.º 4878/22.9T8VNG-B.P1, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).**

**[25] Processo n.º1338/22.1T8MTS.P1.S1, [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).**

**[26] Além do citado, acórdão de 8.05.2023, cfr., entre outros, acórdão de 27.02.2023, processo n.º 1338/22.1T8MTS.P1.S1, processo n.º 17683/21.0T8PRT.P1, de 25.10.2023, processo n.º 14681/22.0T8PRT.P1, todos em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).**