

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 14868/24.1T8PRT.P1

Relator: JOÃO DIOGO RODRIGUES
Sessão: 16 Janeiro 2026
Número: RP2026011614868/24.1T8PRT.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: REVOGADA

DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

DELIBERAÇÃO CONFIRMATIVA

INUTILIDADE DA LIDE

Sumário

I - Tendo a parte sido previamente ouvida sobre a requerida inutilidade do prosseguimento da ação, não se mostra violado o seu direito ao contraditório, a esse respeito.

II - A adoção de uma deliberação confirmativa de outra anterior, no âmbito de uma assembleia extraordinária de condóminos requerida por um deles nos termos previstos no artigo 1433, n.º 2, do Código Civil, não torna inútil a ação em que seja questionada a validade da deliberação confirmada.

Texto Integral

Processo n.º 14868/24.1T8PRT.P1

*

Sumário:

.....

.....

.....

*

Relator: Des., João Diogo Rodrigues;

Adjuntas: Des., Anabela Andrade Miranda;

Des., Maria Eiró.

Acordam no Tribunal da Relação do Porto,

I- Relatório

1- No âmbito da presente ação que A..., S.A. intentou, no dia 27/08/2024, contra **CONDOMÍNIO ...**, pedindo que se declare “a anulação da deliberação que imputa à Autora o pagamento de quota extraordinária nos termos aprovados no ponto 8 da Assembleia realizada em 8 de julho de 2024”, veio o R., no dia 29/10/2024, sustentar, em resumo, que, tendo já decorrido todos os prazos para a A. intentar qualquer pedido de suspensão ou ação de anulação das deliberações de ratificação tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de 07/08/2024, já não pode obter nem a suspensão nem a anulação daquela deliberação.

Daí que considere a continuação desta ação como inútil.

2- Perante este requerimento foi, no dia 30/10/2024, proferido o seguinte despacho:

“Nos autos veio o Réu alegar que a Autora não impugnou as deliberações de ratificação discutidas e votadas na assembleia de condóminos extraordinária datada de dia 07 de agosto 2024, mostrando-se esgotado o prazo para esse efeito. Conclui pela inutilidade dos autos - As deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária de condóminos, que reapreciem os mesmos pontos e parâmetros de deliberações tomadas anteriormente por Assembleia Geral Ordinária, permanecem válidas e eficazes no ordenamento jurídico se não forem impugnadas nos termos do artigo 1433.º do Código Civil, ainda que tenha sido intentada uma ação de anulação das primeiras deliberações. Quer se enverede por uma aplicação analógica da figura da declaração renovatória prevista no artigo 62.º do Código das Sociedades Comerciais, ou se restrinja o enquadramento jurídico à figura da confirmação de ato anulável consagrada no artigo 288.º do Código Civil, o condómino impugnante tem interesse em agir na ação de anulação das deliberações da Assembleia Geral Extraordinária - Acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, proferido no processo n.º 7441/19.8T8ALM.L1-2, datado de 11-02-2021.

Nestes termos, antes de mais, notifique-se a Autora para informar nos autos se instaurou ação de impugnação das deliberações tomadas na assembleia de condóminos extraordinária de 07 de agosto 2024, e, na afirmativa juntar certidão aos autos, bem como para, querendo, se pronunciar quanto à invocada inutilidade.

Notifique”.

3- A A. veio, então, no dia 18/11/2024, defender, em síntese, que na referida Assembleia Geral Extraordinária não foi tomada nenhuma deliberação suscetível de ser impugnada de forma isolada, pois que não ocorreu qualquer reapreciação da deliberação impugnada. Apenas e só uma confirmação do seu conteúdo.

Assim, não se verifica qualquer caducidade que seja suscetível de conduzir à inutilidade dos autos.

4- Seguidamente, no dia 06/12/2024, foi proferido despacho que designou data para a realização da audiência prévia, com as finalidades previstas no artigo 591.º, do Código de Processo Civil (CPC).

5- Nessa audiência, frustrada a conciliação da partes, foi proferida sentença na qual, para além do mais, se declarou “extinta a instância relativamente à apreciação da deliberação que imputa à Autora o pagamento de quota extraordinária nos termos aprovados no ponto 8 da Assembleia realizada em 8 de julho de 2024, por inutilidade superveniente da lide – artigo 277º alínea e) do CPC”.

6- Inconformada com sentença, dela recorre a A., terminando a sua motivação de recurso com as seguintes conclusões:

(...)

7- O R. respondeu pugnando pela solução contrária. Isto porque, em síntese, nem foi violado o direito ao contraditório invocado pela A., nem há razões para o prosseguimento desta ação.

8- Recebido o recurso nesta instância e preparada a deliberação, importa tomá-la.

*

II- Mérito do recurso

A- Inexistindo questões de conhecimento oficioso, o objeto do presente recurso, delimitado pelas conclusões das alegações da recorrente (artigos 608.º n.º 2, “in fine”, 635.º, n.º 4, e 639.º, n.º 1, do CPC), cinge-se a saber se:

1.º- *A sentença recorrida é nula, por violação do direito ao contraditório, em relação à Apelante;*

2.º- *A presente instância não devia ter sido declarada extinta por inutilidade superveniente da lide.*

*

B- Fundamentação de facto

Para além dos factos constantes do relatório que antecede, é útil levar ainda em consideração os factos em que se apoiou a sentença recorrida e que foram os seguintes:

1. O CONDOMÍNIO ..., com NIPC ..., sito na Rua ... e Rua ... Porto, é composto pelas frações A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ e AR.

2. A Requerente é proprietária da fração autónoma designada pelas letras “AR”, com cave e rés-do-chão e entrada pelo n.º ... da Rua ..., do prédio urbano situado na Rua ... e na Rua ..., ..., freguesia ..., concelho do Porto

3. No dia 19 de junho de 2024 pelas 21h iniciou-se a assembleia de condóminos, tendo os trabalhos sido suspensos e retomados no dia 8 de julho de 2024.

4. Da ata da referida assembleia consta: “...Entrando no oitavo ponto da ordem de trabalhos foram discutidos os seguintes trabalhos de carácter urgentíssimo: Substituição do portão da garagem por um portão de fole à cor natural pelo valor de 1.215,00€ (Mil duzentos e quinze euros) valor a que acresce IVA à taxa legal em vigor. Esta proposta foi aprovada registando-se a abstenção das frações AR e F -Substituição da coluna montante de abastecimento de água na entrada ... pelo valor de 6.850,00€ (Seis mil oitocentos e cinquenta euros), valor a que acresce IVA à taxa legal em vigor. Caso se consiga angariar um orçamento mais vantajoso, garantindo que a

tubagem é apropriada para receber água fria e água quente (por causa do retorno) e válvula de corte à entrada de cada habitação, será adjudicado à empresa que melhores condições apresentar. Esta proposta foi aprovada por maioria registando-se o voto contra AE, AK, Q e as abstenções das frações AR e F. Foi ainda discutida a substituição das colunas de esgotos das lavandarias, das três prumadas que será angariado orçamento para o efeito, com carácter de urgência. A administração informou que as obras aprovadas até aqui são apenas para ser pagas pelas frações de habitação. Foi decidido por maioria com a abstenção das frações F e AR constituir quota suplementar no valor global de 12.000,00€ (Doze mil euros) a ser pago pelos condóminos em duas prestações mensais e consecutivas com início em agosto e término em setembro de 2023, distribuída pelas frações em função da permissão de acordo com mapa abaixo: - (...) Passando a um ponto mais global das obras, foi distribuído aos presentes um mapa que prevê diferentes faseamentos das obras, tendo sido passada a palavra ao Arq. AA que explicou em pormenor, o trabalho elaborado pelas comissões de acompanhamento e comissão de obras, a proposta aos vizinhos. Outros condóminos da comissão de obras apresentaram os seus pontos de vista. Foi apresentada à mesa uma comunicação, pela fração AR, que ficará anexa à presente ata (Anexo 3). O representante da fração H entregou à mesa um documento, que fica anexo à presente ata (Anexo 4), com algumas propostas de melhorias, que fica anexo à presente ata. Foi largamente discutido o faseamento da empreitada, debatido de forma exaustiva e após ponderado debate, decidiram os presentes aprovar a execução das reparações das coberturas do edifício, estimando-se o custo em 150.000,00 € (cento e cinquenta mil euros). Decidiram os presentes por maioria com o voto contra das frações F e AR e a abstenção das frações Q, AE, AK, Z e W constituir quota suplementar no valor global de 150.000,00€ (cento e cinquenta mil euros) a ser pago pelos condóminos em três prestações mensais e consecutivas com início em setembro e término em novembro de 2024, distribuída pelas frações em função da permissão de acordo com mapa abaixo: (...)."

5. A Autora solicitou a realização de Assembleia Geral Extraordinária.

6. A Administração do Réu, convocou a dita Assembleia, tendo designado para o efeito o dia 7 de agosto de 2024.

7. Da ata desta assembleia consta "Aos sete dias do mês de agosto de dois mil e vinte e quatro, teve lugar a Assembleia Extraordinária de Condóminos do Edifício Algarve (...) para deliberar sobre a seguinte ordem de trabalhos: 1- Discutir e deliberar sobre a revogação das deliberações inválidas tomadas na

Assembleia de 19 de junho com continuação a 8 de julho, no que concerne à aprovação de prestações suplementares para a realização de reparações das coberturas do Edifício; 2- Discutir e deliberar sobre a exclusão da comparticipação da fração "AR" quanto às obras gerais a realizar no edifício; Discutir e deliberar sobre a realização de obras urgentes para impedir entrada de água na fração "AO" bem como decidir sobre reparações interiores na referida fração. (...). Colocado o assunto à votação foi aprovado por maioria dos condóminos presentes não revogar as deliberações tomadas. Foi este assunto discutido, votado e a deliberação tomada por maioria dos condóminos presentes, registando-se o voto contra das frações F e AR e abstenção da fração G. Passando ao segundo ponto da ordem de trabalhos os condóminos presentes conscientes dos argumentos invocados pela Fração AR, decidiram por maioria, com o voto contra da Fração AR e abstenção das Frações G e F não excluir a Fração AR da comparticipação para as obras globais do edifício porquanto esta fração faz parte do edifício, pelo que deverá participar com a sua permilagem, nas obras a realizar nas partes comuns todos os condóminos."

*

C- Fundamentação jurídica

Como vimos, duas são as questões essenciais a solucionar neste recurso: saber, por um lado, se a sentença recorrida é nula, devido à violação do direito ao contraditório prévio, de que a A. (Apelante) se queixa; e, por outro lado, decidir se a presente instância não devia ter sido declarada extinta por inutilidade superveniente da lide.

Ora, desde já podemos adiantar que, quanto à primeira questão, a A. não tem razão. Isto é, em suma, não houve a referida violação do seu direito ao contraditório, pelo que a nulidade que a A. lhe associa é infundada.

Efetivamente, se é certo que o juiz tem o dever de "observar e fazer cumprir, ao longo de todo o processo, o princípio do contraditório, não lhe sendo lícito, salvo caso de manifesta desnecessidade, decidir questões de direito ou de facto, mesmo que de conhecimento oficioso, sem que as partes tenham tido a possibilidade de sobre elas se pronunciarem" (artigo 3.º, n.º 3, do CPC), o que se traduz na exigência constitucional da tutela jurisdicional ser obtida através de um processo equitativo (artigo 20.º da CRP)^[1], já não é verdade que, no caso presente, a A. não tenha sido ouvida sobre a inutilidade desta lide.

Pelo contrário, perante a alegação do R. de que ocorria essa inutilidade, foi ordenada expressamente a notificação da A. para se pronunciar sobre ela. E a A. fê-lo no requerimento subsequente.

Consequentemente, portanto, não ocorre a referida violação. Isto, embora no despacho que agendou a audiência prévia não se tenha feito expressa menção de que se ia declarar tal inutilidade. Mas, tendo sido a mesma já objeto de contraditório prévio, não pode a A. queixar-se de qualquer surpresa nesse domínio, pois que essa questão continuava por decidir.

Assim, pois, em resumo, não se reconhece a referida nulidade.

Passemos, agora, à análise da outra questão: a inutilidade superveniente da lide.

Esta inutilidade, enquanto causa de extinção da instância, vem prevista no artigo 277.º, al. e), do CPC, nestes termos: “A instância extingue-se com (...) [a] “inutilidade superveniente da lide”.

Para que este efeito se produza, porém, não basta a mera ocorrência de um facto, ainda que relacionado com o objeto ou os sujeitos da causa. É necessário igualmente que esse facto, por um lado, tenha direta e definitiva implicação no efeito jurídico que com a ação se pretende obter e, por outro lado, que a ocorrência desse facto tenha surgido na pendência da instância.

Efetivamente, “o termo da lide na modalidade de inutilidade superveniente, supõe a ulterior ocorrência de uma circunstância que retire às partes o interesse em agir, aferido em função da necessidade de tutela judicial, ou que implique a desnecessidade de uma pronúncia judicial, por ausência de efeito útil”^[2]. É nesse preciso sentido que deve ser interpretado o disposto no artigo 277.º, al. e), do CPC.

Ora, no caso – desde já o adiantamos -, não ocorreu essa circunstância; ou seja, em síntese, não ocorreu qualquer facto que tenha eliminado da ordem jurídica a deliberação impugnada pela A.; isto é, a deliberação que lhe imputou a responsabilidade pelo pagamento de quota extraordinária nos termos aprovados no ponto 8 da Assembleia Geral, realizada no dia 08/07/2024. Pelo contrário, essa deliberação foi reafirmada na Assembleia Geral Extraordinária de condóminos realizada no dia 07/08/2024, na qual, como se refere na respetiva ata, foi deliberado, por maioria, por um lado, não revogar as deliberações anteriormente tomadas e, por outro lado, “não excluir

a Fração AR [da qual a A. é titular] da participação para as obras globais do edifício porquanto esta fração faz parte do edifício, pelo que deverá participar com a sua pernilagem, nas obras a realizar nas partes comuns todos os condóminos”. Ou seja, em resumo, mantendo, no essencial, tudo aquilo que anteriormente tinha sido aprovado e impugnado pela A. nesta ação.

Consequentemente, não se pode considerar que esta lide se tornou inútil.

Inútil seria se as últimas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária, requerida pela A. (ao abrigo do disposto no artigo 1433.º, n.º 2, do Código Civil), tivessem revogado ou substituído as anteriores. Mas, repetimos, não foi isso que sucedeu. Aliás, que assim é resulta desde logo da ausência de especificação, nas deliberações aprovadas no dia 07/08/2024, das concretas obras a realizar e do respetivo custo. Tais aspetos, no contexto destas deliberações e da sequência em que foram aprovadas, isto é, na sequência do pedido da A. para que as anteriores fossem revogadas e desonerada do pagamento de tal custo, só podem reportar-se àquilo anteriormente tinha sido aprovado. Nessa medida, as ditas deliberações, tomadas, no dia 08/07/2024, mantêm-se em vigor, pelo que à A. continua a assistir interesse e legitimidade para as impugnar.

E não se diga, como se refere na sentença recorrida que “[n]ão tendo a Autora, nem nestes autos, nem separadamente, pedido a anulação das deliberações tomadas na assembleia de 7 de agosto de 2024, que deliberaram por maioria dos condóminos presentes não revogar as deliberações tomadas e decidiram por maioria, com o voto contra da Fração AR e abstenção das Frações G e F não excluir a Fração AR da participação para as obras globais do edifício, as mesmas permanecem válidas e eficazes, tornando inútil a apreciação da validade da deliberação primitiva que imputa à Autora o pagamento de quota extraordinária nos termos aprovados no ponto 8 da Assembleia realizada em 8 de julho de 2024 – participação nessas mesmas obras”.

Na verdade, como resulta do já exposto, nem as deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária pedida pela A. e realizada no dia 07/08/2024, têm qualquer autonomia em relação às anteriores, nem nelas foi tomada qualquer posição no sentido de alterar o conteúdo das mesmas ou erradicar os vícios jurídicos que a A. lhes imputa. Pelo contrário, foi reafirmada a posição anterior. O que as reconduz, no fundo, a um mero ato confirmativo^[3]. Ou, dito por outras palavras, um ato de segundo grau sem autonomia em relação às deliberações reputadas de inválidas.

Como refere Manuel A. Carneiro da Frada^[4], em relação às deliberações sociais, mas que aqui tem inteira aplicação, “a confirmação consiste numa declaração positiva de querer manter a eficácia da deliberação anterior inválida: fonte de efeitos jurídicos é (...) a própria deliberação inválida integrada ou complementada pelo ato confirmativo, no qual o interessado declara querer a validação da deliberação anterior, renunciando, ao mesmo tempo, ao direito de a invalidar”.

E, acrescenta, fazendo o paralelismo com a deliberação renovatória, que esta se pode configurar como “um negócio jurídico de primeiro grau, ao passo que o ato confirmativo é um ato de segundo grau ao reportar-se a um negócio diferente (deliberação confirmada), apenas por referência ao qual produz efeitos jurídicos. Ele será assim um negócio sobre negócio”. Porém, acrescentamos nós, sem autonomia. Daí que a sua prática não afaste a possibilidade de continuar a questionar a validade da deliberação confirmada.

De resto, como se referem Ana Filipa Morais Antunes e Rodrigo Moreira^[5], os quatro meios de tutela jurídica previstos no artigo 1433.º, do Código Civil, relativamente às deliberações de condóminos afetadas por qualquer patologia, ou seja, a convocação de uma assembleia extraordinária de revogação, a sujeição a arbitragem, a impugnação judicial e a suspensão dessas deliberações, não são mutuamente exclusivas. O que significa que, em regra, podem ser cumulados^[6]. E só no caso dessas deliberações virem a ser definitivamente erradicadas da ordem jurídica por um dos meios é que se torna inútil o recurso aos demais.

Ora, no caso, já o dissemos e repetimos, assim não sucedeu, pois que a deliberação tomada no dia 07/08/2024, foi confirmativa e não revogatória das anteriores, como tinha sido pedido pelo A.. De modo que nenhuma razão existe para julgar inútil o prosseguimento desta ação.

Em resumo: a pretensão da A/Apelante de ver revogada a sentença recorrida deve ser julgada procedente e determinada essa revogação, com a subsequente ordem de prosseguimento dos autos.

*

III- **Dispositivo**

Pelas razões expostas, **acorda-se em julgar parcialmente procedente este recurso e, consequentemente, revoga-se a sentença recorrida e determina-se que os autos sigam os seus regular termos.**

*

-Em função deste resultado, as custas deste recurso serão pagas pelo Apelado
- artigo 527.º, n.ºs 1 e 2, do CPC.

Porto, 16/1/2026

João Diogo Rodrigues

Anabela Miranda

Maria Eiró

[1] Neste sentido, Gomes Canotilho e Vital Moreira, CRP, Constituição da República Portuguesa Anotada, Vol. I, Coimbra Editora, pág. 415.

[2] Ac. STJ de 05/05/2015, Proc. 3820/07.1TVI.SB.L2.S1, consultável em www.dgsi.pt.

[3] Neste sentido, pronunciaram-se os Acs. do STJ de 23/02/2010, Processo n.º 416/07.1TBAMD.L1.S1 e de 11/11/2021, Processo n.º 23757/19.0T8PRT-A.L1.S1, consultáveis (o sumário do primeiro e o sumário e o texto do segundo), em www.dgsi.pt.

[4] Renovação de Deliberações Sociais, (Separata do Vol. LXI (1985) do Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra), Coimbra, 1987, pág. 11.

[5] In Comentário ao Código Civil, Direito das Coisas, UCP, outubro de 2021, pág. 503.

[6] Exceção feita para a submissão do litígio, em simultâneo, a arbitragem e o recurso à via judicial.