

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 7247/23.0T8LSB.L1-2

Relator: JOÃO PAULO RAPOSO

Sessão: 05 Março 2026

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

CONDOMÍNIO

ENCARGOS COMUNS

ASCENSORES

ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

DELIBERAÇÕES DE CONDÓMINOS

NULIDADE

ANULABILIDADE

Sumário

Sumário (da responsabilidade do relator):

- I. Não se pode afirmar que é ilícita a imputação de despesas com ascensores a condóminos de frações destinadas a estacionamento e a comércio, quando se desconhece se as mesmas podem ser servidas pelos mesmos;
- II. É ilícita, porque desproporcional ao valor relativo das frações, a cobrança de encargos comuns com áreas de estacionamento, quando se retira do respetivo cômputo um conjunto condóminos e, necessariamente, se aumenta a participação dos restantes;
- III. A violação de normas legais de regulação específica do condomínio, seja relativa ao funcionamento dos seus órgãos ou a regras materiais a este aplicáveis, como as relativas a repartição de encargos, dá lugar a anulabilidade;
- IV. A nulidade de atos do condomínio ocorrerá perante a violação de regras imperativas absolutas, como as referentes a direitos de terceiros ou a valores públicos de ordenamento do território;
- V. Não sendo pedida a anulação de deliberações relativas a orçamentos comuns de anos anteriores, a repartição de despesas aprovada convalidou-se na ordem jurídica, não sendo suscetível de fundar um pedido de restituição de valores pagos em excesso.

Texto Integral

Decisão:

I. Caracterização do recurso:

I.I. Elementos objetivos:

- Apelação – 1 (uma), nos autos;
- Tribunal recorrido – Juízo Central Cível de Lisboa - Juiz 17;
- Processo em que foi proferida a decisão recorrida – Ação de processo comum n.º 7247/23.0T8LSB;
- Decisão recorrida – Despacho saneador-sentença.

--

I.II. Elementos subjetivos:

- Recorrentes (autoras):

- --;

- --

- --.

- Recorridos (réus):

- --;

- --

- --

- --

- Autor (não recorrente):

- --.

--

I.III. Síntese dos autos:

As autoras recorrentes, supra referidas, e --, autor não recorrente, pediram nestes autos declaração judicial e condenação das rés nos seguintes termos:

- Declaração de ilicitude da imputação de encargos com ascensores às frações das 1.ª e 3.ª Autoras, desde 1 de janeiro de 2018 a 31 de dezembro de 2022, com exceção da quotização extraordinária de 2021, nos montantes que indica;
- Declaração de ilicitude da cobrança dos valores resultantes da incorreta repartição de encargos imputados às frações autónomas de estacionamento dos Autores, desde 1 de janeiro de 2018 a 31 de dezembro de 2022, com exceção da quotização extraordinária de 2021, nos montantes que também indica;
- Declaração de ilicitude da cobrança da quotização extraordinária do resultado negativo do exercício de 2021, nos montantes que indica;
- Declaração de ilicitude da cobrança da quotização do 1.º trimestre de 2023, nos montantes que indica também;

- Declaração da ilicitude da cobrança de quotizações vincendas emitidas nos termos da mencionada na alínea antecedente;
- Condenação solidária dos réus a indemnizarem os Autores, nos montantes globais de:
 - €46.758,10 à 1.ª Autora;
 - €10.525,56 à 2.ª Autora;
 - €16.727,92 à 3.ª Autora;
 - €3.393,04 ao 4.º Autor,
 valores acrescidos de juros à taxa legal até integral pagamento;
- Declaração de ilicitude do método de repartição de despesas pelos centros custos específicos, previstos nos artigos 17.º e 18.º do Regulamento do Condomínio;
- Condenação solidária dos réus no pagamento de uma sanção pecuniária compulsória, no valor € 500,00 por dia, a contar do trânsito em julgado da sentença até integral pagamento dos montantes em que sejam condenados.
- Em síntese, alegam:
 - Que são proprietários de várias frações no condomínio 1.º réu, que identificam;
 - Que a administração deste condomínio foi exercida, em anos sucessivos, pela 2.ª, 3.ª e 4.ª rés, entidades externas e que se dedicam comercialmente a tal atividade;
 - Que os orçamentos do condomínio dos anos 2018 e 2019, este aplicado a esse ano e aos anos de 2020, 2021 e 2022, aprovaram uma repartição de custos ilícita, porque contrária à lei e ao Regulamento do condomínio;
 - Nos orçamentos de 2018 e 2019 foi adulterado, de forma oculta, o modo de repartição de custos, sendo subtraídos todos os lugares de estacionamento atribuídos a cada fração habitacional, o que levou a que as frações autónomas de estacionamento passassem a suportar integralmente os custos integrais desse espaço (área de estacionamento do condomínio);
 - Essa adulteração foi feita sem comunicação e debate em assembleia de condóminos, por via de uma folha de cálculo que foi base da orçamentação desses anos 2018 e de 2019;
 - Só em abril de 2021 os autores tomaram conhecimento dessa adulteração, altura em que verificaram também que os encargos com ascensores estavam a ser repartidos com todas as frações do piso térreo, destinadas a comércio e a estacionamento;
 - Os autores comunicaram imediatamente esses factos à 3.ª ré, administradora à data;
 - O orçamento relativo ao ano de 2021 não foi aprovado, mantendo-se em vigor o do ano 2019, com os referidos vícios;

- Na assembleia de condóminos do ano de 2022, realizada a 26 de Janeiro, foi apresentada uma proposta de orçamento que corrigia o vício relativo à imputação dos custos dos estacionamento, não os custos com ascensores, tendo-se também verificado uma recusa dos condóminos a efetuar qualquer correção ou retificação relativa aos anos anteriores;
- Tal assembleia foi suspensa sem conclusão;
- A assembleia só veio a ser realizada e concluída mais tarde nesse ano de 2022 e, apesar de os Autores e outros condóminos votarem contra a proposta de orçamento apresentada a votação, esta foi aprovada;
- Os autores apresentaram um pedido de impugnação dessa deliberação, tendo sido convocada uma assembleia de condóminos extraordinária e aí confirmada a deliberação anterior;
- Os Autores pediram a suspensão e a anulação dessa deliberação confirmativa;
- A 4.ª ré, nomeada para administrar o condomínio no ano de 2023, emitiu e remeteu avisos de cobrança com as quotizações referentes ao 1.º trimestre desse ano, feitas na base do orçamento de 2019;
- As autoras têm direito a reaver todos os valores pagos em excesso.
- Os réus, citados, contestaram autonomamente.
- Assim, o 1.º réu (-- - réu condomínio) e a 4.ª Ré (-- - ré --) apresentaram contestação conjunta, impugnando motivadamente e concluindo pela improcedência total da ação.

Dizem, em síntese:

- Que, de facto, o cálculo das contribuições dos condóminos para o ano de 2018 foi feito erradamente quanto aos espaços de estacionamento;
- Que tal erro agravou a contribuição das frações autónomas de estacionamento e beneficiou as frações habitacionais e comerciais;
- Que foram imputados às frações autónomas do rés-do-chão despesas com elevadores;
- Que tais erros, repetidos em 2019, não foram intencionais e não foram detetados por ninguém;
- Que, apesar de terem sido constatados, foi deliberado continuar a executar o orçamento no ano de 2020 com base no orçamento aprovado, deliberação em que os próprios autores votaram favoravelmente;
- Que esse orçamento foi aplicado até ao primeiro trimestre de 2023;
- Que, a haver alguma responsabilidade, deve ser exercida entre condóminos, pagando ou recebendo a diferença para o que seria devido e nunca excedendo o limite temporal de vigência de uma entidade de administração.
- A 2.ª ré (--- ré --) contestou, por exceção e impugnação, concluindo também pela improcedência total da ação e sustentando que os autores litigam de má-

fé.

- Invocou nulidade, por erro na forma do processo, sustentando que os autos devem seguir a forma de impugnação de deliberações da assembleia de condóminos;
- Impugnou, motivadamente, dizendo que os orçamentos de 2018 e 2019 foram aprovados com expressa concordância da comissão de acompanhamento, composta por condóminos;
- Que se verificou, de facto, um erro no cálculo nas quotizações e, quando o detetou, de imediato realizou diligências para o resolver;
- O erro de cálculo não foi resolvido apenas porque os condóminos não aprovaram a correção;
- Do lapso não resultou nenhum benefício pessoal para si e os valores foram depositados na conta do condomínio, em benefício comum.
- Contestou também a a 3.ª Ré --- ré --, por exceção e impugnação, concluindo também pela improcedência total da ação.
- Em síntese, disse:
- Aceitar que o orçamento de 2018-2019 contém erros;
- Que não pode ser responsabilidade pelos valores vencidos entre 1 de Janeiro de 2018 e 31 de Dezembro de 2020, e os vencidos a partir de Janeiro de 2023, não tendo exercido administração do réu condomínio nesses períodos, sendo parte ilegítima para o mais;
- Que se limitou a suceder à 2.ª ré na administração do condomínio, não sendo o erro da sua autoria;
- Que as contribuições foram calculadas e cobradas sem oposição dos condóminos;
- Na assembleia realizada em 8 de novembro de 2022 foi aprovado um novo orçamento, que não foi aplicado por ter sido impugnado por alguns dos autores.
- Responderam os autores quanto às exceções e à invocada litigância de má-fé;
- Foi designada data para realização de audiência prévia, aí sendo dado conhecimento às partes da possibilidade de ser proferida decisão;
- Após realização de audiência prévia, os réus Condomínio e -- apresentaram requerimento, com cópia de decisão final de procedimento cautelar de suspensão de deliberação da assembleia de condóminos, extinto por inutilidade superveniente;
- Os autores apresentaram requerimento solicitando efetuar correção de erro de cálculo no valor de pedidos deduzidos, solicitando que passem a figurar os seguintes:
- Condenação no pagamento à 1ª A. do valor de € 37.589,11 (trinta e sete mil quinhentos e oitenta e nove euros e onze cêntimos);

- Condenação no pagamento à 2ª A., do valor de € 9.870,67 (nove mil oitocentos e setenta euros e sessenta e sete cêntimos);
- Condenação no pagamento ao 3º A. do valor de € 15.806,16 (quinze mil oitocentos e seis euros e dezasseis cêntimos);
- A ré -- pronunciou-se sobre este requerimento no sentido de traduzir apenas redução de dois pedidos, que aceita, bem como desistência de pedido anteriormente apresentado;
- Os réus Condomínio, -- e -- apresentaram requerimento declarando aceitar a redução de pedido e não aceitar ampliação antes apresentada;
- No mesmo sentido se pronunciou, em requerimento autónomo, a ré --;
- Os autores apresentaram outro requerimento exercendo contraditório relativamente a documentos apresentados em audiência prévia;
- Foram depois os autos apresentados a despacho, que veio a ser proferido, julgando improcedente a invocada nulidade na forma de processo, a exceção dilatória de ilegitimidade passiva, procedendo ao saneamento dos autos e decidindo a ação, nos seguintes termos:
- 1 - Julga-se a presente acção improcedente, absolvendo-se os Réus dos pedidos formulados pelos Autores.
- 2 - Julga-se improcedente o pedido de condenação dos Autores como litigantes de má-fé
- Com esta decisão, não se conformando os autores, vieram recorrer, pela presente apelação.

--

II. Objeto do recurso:

II.I. Conclusões apresentadas pela recorrente nas suas alegações (sem atualização de grafia, suprimindo pequenos trechos e assinalando a negrito as questões suscitadas):

*I.*O Tribunal a quo não se pronunciou sobre a legalidade da imputação de determinados encargos a fracções que, nos termos previsto na Lei, deles não devem participar e da cobrança de valores que resultam de uma repartição de encargos diferente da prevista no Regulamento do Condomínio.

*II.*Não se está perante a omissão de pronúncia sobre meros argumentos ou considerações, apresentados pelos Autores, mas sim quanto a uma questão que respeita à relação material em causa e que é o fundamento primordial destes autos.

*III.*Até porque, a mencionada omissão de pronúncia prejudica, por sua vez, a apreciação do pedido indemnizatório dos Autores e,

*IV.*Nos termos da alínea d), do n.º 1, do artigo 615.º, do Código de Processo Civil é nula a sentença quando “o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar”.

V.Pelo que, a sentença ora recorrida, deve ser declarada nula com todas as consequências legais, o que desde já se requer.

VI.Por outro lado, da petição inicial resultam claros os motivos que afastaram os Autores do recurso à impugnação das deliberações da assembleia de condóminos que aprovaram os orçamentos contrários ao Regulamento do Condomínio e à Lei. Vejamos,

VII.Nomeadamente, resulta evidente que na data em que descobriram a adulteração dos orçamentos, no que diz respeito à imputação de determinados encargos a fracções que, nos termos previstos na Lei, deles não devem participar e, da cobrança de valores que resultam de uma repartição de encargos diferente da prevista no Regulamento do Condomínio, já haviam decorrido todos os prazos previstos no artigo 1433.º, do Código Civil, para impugnar as deliberações,

VIII.Razão pela qual os Autores recorreram aos presentes autos para requerer a declaração da ilicitude na cobrança, que assenta precisamente na impossibilidade de impugnar as deliberações que aprovaram os orçamentos adulterados.

IX.Pelo que, também andou mal o Tribunal a quo ao referir que “Para além disso, os Autores pretendem que sejam declaradas ilícitas a imputação de encargos e de cobranças sem que dessas declarações de ilicitude os Autores pretendam um efeito jurídico directo (o que não foi peticionado), ou seja, a nulidade, a anulabilidade, a ineficácia ou a inexistência (o que poderia ser apreciado em sede de impugnação de deliberações sociais, o que não é o caso, como já foi acima mencionado em sede de excepção de erro na forma do processo, apesar de tal ter sido invocado no artigo 200.º da petição inicial).” (sic.)

X. Pois, os Autores, em todos os pedidos requerem a declaração da ilicitude com todas as legais consequências.

XI.A título meramente exemplificativo, os Autores na alínea a) do pedido peticionam o seguinte: “ser declarada a ilicitude da imputação de encargos com ascensores às fracções da 1ª A. e do 3º A., conformem peticionado nesta p.i., desde 01.01.2018 a 31.12.2022, com excepção da quotização extraordinária de 2021, com todas as legais consequências”

XII.Ora, sendo o pedido principal dos Autores a declaração da ilicitude de determinada cobrança, esta ilicitude tem consequências para os Autores desde 2018 e, consequentemente, resulta num dever de os indemnizar.

XIII.Também não pode o Tribunal a quo no aresto recorrido, entender estes não são os autos próprios para se pronunciar sobre a licitude das mencionadas imputações de custos porque o processo indicado para o efeito corre termos no Juízo Central Cível de Lisboa – Juiz 6 - sob o n.º 30848/22.9T8LSB, na qual

os Autores pedem que seja declarada nula ou anulada a deliberação tomada no âmbito do Ponto 2., da Ordem de Trabalhos da Assembleia de Condóminos de 08.11.2022, que aprovou o orçamento para 2022,

XIV. Uma vez que os efeitos daquela acção se esgotam no seu próprio objecto, isto é, a impugnação da deliberação da assembleia de condóminos e *in casu* os Autores lançam mão de um mecanismo processual para serem indemnizados pelos prejuízos que lhes foram causados desde 2018,

XV. Motivo pelo qual o direito a que os Autores se arrogam ser titulares não caducou, mantendo-se assim a obrigação de ressarcimento pelos prejuízos que lhes foram causados pela actuação dos Réus, impondo-se ao Tribunal a quo que consequentemente aprecie os pedidos de declaração de ilicitude.

XVI. Até porque, ainda que se equacione por mera hipótese académica colocar em causa a tempestividade do pedido de declaração de ilicitude da cobrança dos valores resultantes da incorrecta repartição de encargos imputados às fracções autónomas de estacionamento, por se entender que a mesma teria de ser requerida nos termos e prazos previstos no artigo 1433º, do Código Civil, quanto à ilicitude da imputação de encargos com ascensores às fracções que deles não podem usufruir essa tempestividade não pode ser colocada em causa.

XVII. Pois, a norma prevista no artigo 1424.º, n.º 4, do Código Civil é uma norma de natureza imperativa e, nessa medida, fora da disposição das partes.

XVIII. Este é também o entendimento do Tribunal da Relação de Lisboa, proferido no âmbito do processo nº 19657/13.6YYLSB-A.L1-7 em 14-11-2016 (...)

XIX. Destarte, o efeito jurídico da declaração da ilicitude de uma deliberação violadora de uma norma imperativa é sempre a nulidade, prevista no artigo 180.º, do Código Civil. Que pode ser arguida a todo o tempo, nos termos do disposto no artigo 286.º, do mesmo diploma.

XX. Neste sentido veja-se o mencionado acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa, no âmbito do processo que estabelece que: (...)

XXI. Razão pela qual, por ser tempestivo, deve o pedido de declaração de ilicitude da imputação de encargos com ascensores às fracções que deles não podem usufruir, ser apreciado e, em consequência, ser declarada nula a referida imputação, nos termos legais.

XXII. Quanto à questão da falta de imputação de factos ao Condomínio, 1.º Réu, ignora o Tribunal a quo que o administrador do Condomínio é um órgão representativo daquele, que vincula o Condomínio pelos actos por si praticados no exercício dessas suas funções de administrador do condomínio.

XXIII. Como tal, no caso dos presentes autos, todos os actos praticados pelos sucessivos administradores do condomínio (2.ª, 3.ª e 4.ª Rés), no exercício das

respectivas funções, são actos imputados ao Condomínio (1.º Réu) e por este praticados.

XXIV.Nomeadamente, os documentos de cobrança, emitidos pelas 1.ª, 2.ª e 3.ª Rés, em nome e por conta do Condomínio, 1.º Réu.

XXV.Cobrança essa que as Recorrentes, entendem ser ilícita, e se encontra consubstanciada na elaboração, emissão e apresentação daqueles documentos aos condóminos.

XXVI.A petição inicial dos Autores está, bem ao invés do que a sentença recorrida afirma, repleta de condutas fundamentadas como ilícitas e imputadas ao Condomínio (1.º Réu), por força dos actos praticados por quem no tempo exerceu o cargo orgânico de administrador do condomínio.

XXVII.A sentença recorrida, neste particular, ignora o regime legal da propriedade horizontal e a composição da entidade condomínio.

XXVIII.Bem como, ignora ainda, o regime legal da responsabilidade civil extracontratual e o da responsabilidade solidária.

XXIX.Pois, como muito bem se refere no douto Acórdão deste Venerando Tribunal da Relação de Lisboa, proferido a 10/11/2022, no âmbito do proc. 1000/22.5T8OER.L1-2: (...)

XXX.Relativamente à responsabilidade do administrador do condomínio é entendimento do Tribunal a quo, que um condómino apenas poderia sindicar a actuação do administrador do condomínio que praticasse um acto ilícito no exercício das suas funções, através da convocação de uma assembleia de condóminos, nos termos do artigo 1438.º, do Código Civil.

XXXI.Com o devido respeito, tal entendimento não se coaduna com o regime legal aplicável, porquanto não existe qualquer norma que condicione ou restrinja o direito de um condómino de agir diretamente contra o administrador do condomínio quando este pratica um ato ilícito e lesivo.

XXXII.A adulteração do ficheiro Excel que originou as referidas irregularidades de cálculo, foi conhecida pela própria 2.ª Ré e também pelas administrações subsequentes, aqui 3.ª e 4.ª Rés, e todas, no decurso dos respetivos mandatos, executaram cobranças indevidas de quotizações e perpetuaram as ilegalidades, ao invés de corrigirem de imediato e/ou estancarem o vício, quando legitimamente o poderiam ter feito no exercício das suas funções e competências.

XXXIII.Com as referidas condutas, as 2.ª, 3.ª e 4.ª Rés violaram normas legais e do Regulamento do Condómino, constituindo igualmente uma violação deliberada, culposa e consciente dos deveres de administração, causando, com isso, prejuízo ao património dos Autores.

XXXIV.A responsabilidade do administrador e o exercício do direito ao ressarcimento de prejuízos particulares dos condóminos não depende nem

pode depender de uma deliberação do coletivo dos condóminos, ou seja, da assembleia de condóminos.

XXXV.O direito de acção individual de qualquer condómino decorre do princípio geral da tutela jurisdicional efectiva, consagrado no artigo 20.º da Constituição da República Portuguesa, que garante a qualquer cidadão o acesso aos tribunais para defesa dos seus direitos e interesses legalmente protegidos.

XXXVI.Não se olvide que a responsabilidade civil do administrador do condomínio tem como pressuposto uma desconformidade entre a sua conduta e aquela que lhe era normativamente exigível, decorre, portanto, do incumprimento ou cumprimento defeituoso dos seus deveres gerais de gestão, em particular o dever de diligência, e pode dar lugar a uma obrigação de indemnização ao condómino lesado, na estrita medida do dano sofrido por aquele (não pelo condomínio).

XXXVII.O que aqui se discute não é uma diferente interpretação das regras do Regulamento que os Autores pretendem fazer valer perante uma posição divergente dos sucessivos administradores do condomínio ou demais condóminos,

XXXVIII.Ao invés, o que levou à cobrança de quotizações erradas nos anos de 2018, 2019 e seguinte, por aplicação do orçamento de 2019, foi uma adulteração nas folhas de cálculo Excel da 2.ª Ré, a qual apenas foi detetada posteriormente, sendo pacífico portando concluir-se que nem aquele administrador do condomínio (2.ª Ré) nem a assembleia que aprovou os referidos orçamentos pretendia que o cálculo tivesse sido efectuado como foi, nem, conseqüentemente, que fossem as quotizações cobradas nos montantes em que o foram,

XXXIX.Tendo este facto em mente, e sendo reconhecido e aceite pelas Rés, Autores e demais condóminos que as regras de repartição por centro de custos não foram corretamente aplicadas levando a erros de cálculo nas quotizações, as Rés poderiam e deviam, (...).

XL.Ora, tratando-se de actos próprios de gestão de competência exclusiva das entidades que assumem a administração do condomínio, não se afigura plausível que o único meio judicial de ressarcimento ao alcance dos condóminos lesados seja a condenação do Condomínio no pagamento das quantias apuradas em resultado de uma eventual decisão sobre a invalidade de uma deliberação tomada ao abrigo do artigo 1438º, do Código Civil, ou na obrigação de instruir a administração do condomínio para a prática dos actos que aquela omitiu e que seriam objeto de recurso da assembleia em causa.

XLI.Ao invés, é entendimento dos Autores e aqui das Recorrentes, que existe fundamento legal para obterem o ressarcimento pelos danos sofridos através

do pagamento de uma indemnização fundada em responsabilidade civil, da forma e nos termos em que o fizeram na presente acção.

XLII. Este entendimento tem acolhimento no Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães de 20/01/2011 Proc. 4037/09.6TBBRG.G1: (...)

XLIII. Por tudo o exposto e explanado nas presentes alegações e conclusões desta apelação, entendem as Recorrentes que as questões sub iudice deverão merecer provimento por parte deste Venerando Tribunal, que, doutamente deverá reverter a decisão recorrida, pois a mesma a manter-se, determinará, como consequência, uma denegação de justiça!

Nestes termos e nos melhores de Direito e sempre com o mui douto suprimento de Vossas Excelências, deverá conceder-se provimento ao presente Recurso de Apelação e por conseguinte:

- a) ser o despacho saneador-sentença declarado nulo, por omissão de pronúncia, pelos motivos indicados, nos termos conjugados dos artigos 608.º, n.º 2 e 615.º, n.º 1, alínea d), primeira parte, com as legais consequências;
- b) ainda que assim não se entenda, e sem prejuízo, ser revogado o despacho saneador-sentença recorrido, ordenando-se o prosseguimento dos autos contra todos os Réus até final, com as demais consequências legais, fazendo-se assim a acostumada,

JUSTIÇA!

--

As rés, notificadas, contra-alegaram pugnando pela manutenção da decisão recorrida.

--

II.II. Questões a apreciar:

São as conclusões do recurso que delimitam o respetivo objeto, sem prejuízo do conhecimento de questões que devam ser apreciadas oficiosamente.

Uma vez que o presente recurso foi interposto pela parte ativa, um eventual conhecimento de omissão de pronúncia relativo à ampliação, desistência e redução de pedidos, não é questão a apreciar, devendo considerar-se, neste momento processual, prejudicado pelo sentido da decisão de improcedência proferida.

O mesmo se deve dizer de qualquer questão relacionada com a matéria factual fixada nos autos ou com a prolação de decisão no momento processual em que o foi (fase posterior aos articulados, sem produção de prova).

Assim, a despeito de o autor, na alínea final das suas alegações de recurso, ter pedido o prosseguimento dos autos contra todos os Réus até final, em nenhum momento, seja do processo ou deste recurso, pôs em causa a matéria de facto dada por assente, não manifestou qualquer discordância face à mesma e não invocou a existência de matéria controvertida que não permitisse proferir

decisão sem produção de prova.

Assim sendo, não havendo questões cujo conhecimento oficioso se imponha, haverá que apreciar apenas as questões suscitadas pelos recorrentes.

São estas, em primeiro lugar, a invocada nulidade da sentença, por omissão de pronúncia, no que concerne ao conhecimento da licitude da imputação de despesas com espaços de estacionamento e com ascensores, deliberada em assembleias de condóminos e depois cobrada pelas rés entidades de administração do condomínio.

Caso improceda esta declaração, haverá que apreciar da sustentação material da decisão e, especificamente, se é fundado o acionamento direto do condomínio e de administradores com base nesse pagamento excessivo ou desproporcionado de encargos com o condomínio.

--

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir. –

II.III. Apreciação do recurso:

II.III.I. Matéria de facto assente nos autos:

Decorre da síntese supra apresentada que a matéria de facto se encontra definitivamente estabelecida nos autos, tendo sido assim apresentada na sentença recorrida (transcrição sem atualização de grafia):

a) Factos assentes:

1. O --, 1.º Réu, constituiu-se formalmente em 26 de Maio de 2010.
2. O referido condomínio abrange os edifícios que compõem o prédio sito na Rua --, n.º 6 a 6 C e 10 a 10 S, e --, na freguesia de Avenidas Novas, concelho de Lisboa.
3. O empreendimento é composto por 7 edifícios, que integram fracções destinadas a habitação, fracções destinadas a comércio e fracções destinadas a estacionamento, agregando vastas áreas comuns de uso exclusivo das fracções habitacionais.
4. No sobredito prédio os Autores são proprietários das seguintes fracções autónomas:
 - A 1.ª Autora -- é desde 15 de Dezembro de 2015 e de 27 de Março de 2013, proprietária das fracções autónomas destinadas a estacionamento, designadas pelas letras E e F, respectivamente;
 - A 2ª Autora --, é pelo menos desde finais de 2017, proprietária das fracções autónomas destinadas a estacionamento, designadas pelas letras FI, FJ, FK, GA, GB, GD, GE, GJ, GK, GM, GN, GS, GT, GX, GY, GZ, HE, HF, HG, HH, HO, HP, HS, HT, HU, HV, HW, JW, MI, MJ, MK e PM; e é desde 29 de Dezembro de 2022 proprietária das fracções autónomas destinadas a estacionamento, designadas pelas letras FO, FP, FQ, FR, FS, GC, GI, GU, GV, GW, JB;

■ A 3.ª Autora --, é desde 5 de Janeiro de 2010, proprietário da fracção autónoma destinada a habitação, designada pelas letras AB, e ainda das fracções autónomas destinadas a estacionamento, designadas pelas letras DN, DO, DQ, DZ, EC, ED, EL, IO, IP, JK, JR, KM, NQ, NZ, OI, OJ, OK, OL, OM, ON, PU e PV;

■ O 4.º Autor --, foi desde 16 de Março de 2010 a 29 de Dezembro de 2022, proprietário das fracções autónomas destinadas a estacionamento, designadas pelas letras FO, FP, FQ, FR, FS, GC, GI, GU, GV, GW, JB.

5. A 1.ª Autora foi já, também desde 27 de Março de 2013 e desde 15 de Dezembro de 2015, proprietária das fracções autónomas designadas pelas letras B, C, H e I, e A e D, respectivamente, destinadas a comércio e desde 15 de Dezembro de 2015, proprietária das fracções autónomas designadas pelas letras CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DB, DL, DM, DP, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, EA, EB, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EM, EO, EP, EQ, ER, ES, ET, FA, FF, FG, FH, FL, FM, FN, FT, FU, FV, FW, FX, FY, FZ, GF, GG, GH, GL, GQ, GR, HD, HN, HQ, HX, HY, HZ, IA, IG, IH, II, IL, IM, IN, IQ, IR, IS, IT, IU, IX, IY, IZ, JA, JC, JD, JE, JF, JG, JH, JI, JJ, JL, JM, JN, JS, JT, JX, JY, KB, KC, KG, KH, KI, KJ, KK, KL, KN, KO, KP, KQ, KR, KS, KT, KU, KV, KW, KX, KY, LA, LB, LC, LD, LE, LF, LG, LH, LI, LJ, LP, LQ, LR, LS, LT, LU, LV, LW, LX, LY, LZ, MA, MB, MC, MD, MG, MH, MN, MO, MU, MV, MW, MX, NC, ND, NE, NF, NH, NI, NJ, NK, NL, NM, NN, NS, NT, NU, NV, NW, NX, NY, OA, OB, OC, OD, OE, OF, OO, OP, OR, OT, OW, OY, OZ, PA, PB, PG, PH, PI, PJ, PQ e PR, todas destinadas a estacionamento, fracções que entretanto tem vindo a alienar no normal exercício da sua actividade operada na prossecução do seu objecto social.

6. Relativamente ao cargo de administrador do condomínio, este sempre foi exercido por entidades externas, profissionais na gestão de condomínios.

7. (vazio)

8. Para o período de 1 de Janeiro de 2018 a 31 de Dezembro de 2020, foi a --, S.A., 2.ª Ré., quem administrou o --.

9. Para o período de 1 de Janeiro de 2021 a 31 de Dezembro de 2022, foi a --, LDA., 3.ª Ré., quem administrou o --.

10. Para o período de 1 de Janeiro de 2023 a 31 de Dezembro de 2023, foi mandatada a --, LDA., 4.ª Ré., entidade que actualmente administra o --.

11. Em assembleia de condóminos realizada a 3 de Maio de 2018, foi aprovado o orçamento para o ano de 2018 (o “orçamento 2018”), o qual teve o valor de € 519.323,17, acrescido de € 51.932,32, destinado a Fundo Comum de Reserva.

12. Em assembleia de condóminos realizada a 7 de Outubro de 2019, foi aprovado o orçamento para o ano de 2019 (o “orçamento 2019”), o qual teve o valor de € 544.680,35, acrescido de € 54.468,04, destinado a Fundo Comum

de Reserva.

13. Posteriormente àquela data, a assembleia de condóminos só voltou a reunir no dia 2 de Dezembro de 2020.

14. Constava da ordem de trabalhos dessa assembleia de condóminos uma proposta de orçamento para 2020, a qual não foi aprovada, tendo sido decidido por unanimidade executar o resto daquele ano com o orçamento de 2019.

15. E o mesmo sucedeu em 2021 e em 2022, anos nos quais se voltou a aplicar o orçamento de 2019.

16. O Regulamento do Condomínio estatui nos seus artigos 17.º e 18.º, o seguinte:

“17º

(Despesas do condomínio, pagamento de encargos e Fundo de Reserva)

1. O conjunto das despesas do condomínio fará parte de um orçamento previsional aprovado na Assembleia-geral ordinária a realizar no primeiro trimestre de cada ano.

2. A repartição das despesas pelos condóminos será efectuada de acordo com o mapa de permilagens absolutas e relativas, anexo ao presente regulamento (Anexo 1).

3. Será constituído um Fundo Comum de Reserva, a ser utilizado para o financiamento de obras extraordinárias de manutenção ou de beneficiação do condomínio. Este Fundo Comum de Reserva terá início em 01/01/2010 ou 01/01/2011.

4. As comparticipações das despesas correntes serão emitidas numa base trimestral e deverão ser liquidadas até ao dia 10 do primeiro mês de cada trimestre, por meio de cheque traçado, emitido à ordem de “Condomínio do Edifício --” ou por transferência bancária (neste caso deverá ser enviada à Administração a respectiva informação do valor da transferência e dos documentos liquidados).

5. O prémio de seguro multi-riscos será facturado uma vez por ano aos condóminos não desvinculados da apólice do condomínio. Caso o condómino proceder à desvinculação da sua fracção após a facturação ter sido emitida pela administração do condomínio, o mesmo deverá liquidar o prémio já emitido aguardando por sua vez a emissão pela seguradora de um estorno de reembolso do valor recebido em excesso.

--

18º

(Comparticipações e isenções específicas)

1. De acordo com o art. 1424 nºs 2 e 3 do Código Civil, as despesas relativas a partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente a um ou mais

condóminos, serão por este(s) suportada(s) na proporção do valor das suas fracções, estabelecendo-se, assim, regras específicas de comparticipação, conforme Anexo 1 a este Regulamento.

2. De acordo com o referido no número anterior e tendo em conta a utilização parcelar de cada uma das diferentes áreas do edifício por conjuntos de condóminos determinados, consideram-se como encargos específicos, que se somam aos encargos comuns a todos os condóminos (Centro de custos 10: encargos comuns), os seguintes:

a) os relativos às fracções de habitação, a partilhar pelas permissões respectivas - Centro de custos 20: Habitação;

b) os relativos às fracções de estacionamento, a partilhar pelo número de lugares de estacionamentos atribuídos a cada fracção - Centro de custos 40: Estacionamentos;

3. Além dos encargos gerais e dos encargos específicos supra mencionados, serão facturados de forma diferenciada:

- o seguro de incêndio ou multi-riscos do condomínio a partilhar pela permissão geral com exclusão das fracções desvinculadas que terão feito prova do seu próprio seguro;

4. Conforme consta do documento de Propriedade Horizontal, a fracção com as letras “EE” está isenta de contribuição de qualquer verba de natureza ordinária ou extraordinária para o Condomínio por parte do Município de Lisboa. O pagamento do valor do condomínio respeitante à permissão de zero vírgula zero um será suportado pelos restantes condóminos do empreendimento. Pagará no entanto, as despesas de manutenção e gastos de limpeza e electricidade das zonas de estacionamento desta fracção (contador de electricidade separado). Todas as despesas com as zonas de circulação desta fracção, incluindo electricidade (que contempla outro contador eléctrico separado) e manutenção de armaduras e conservação do pavimento, serão rateadas pelo número total de lugares de estacionamento que utilizam as zonas circulação de veículos na respectiva fracção.”

17. No condomínio existem três centros de custo, um para encargos comuns (que o Regulamento denomina de “Centro de custos 10: encargos comuns”) e dois para encargos específicos, sendo estes últimos relativos aos encargos específicos das fracções de habitação e aos encargos específicos das fracções de estacionamento (que o Regulamento denomina de “Centro de custos 20: Habitação” e de “Centro de Custos 40: Estacionamentos”).

18. No ano de 2018, na elaboração do orçamento para 2018, foram subtraídos da coluna do “centro de custos 40: estacionamentos” todos os lugares de estacionamento atribuídos a cada fracção.

19. As fracções autónomas de comércio e de habitação deixaram de suportar

quaisquer custos dos seus lugares de estacionamento por via do “centro de custos 40: estacionamentos”.

20. As fracções autónomas de estacionamento passaram a suportar entre si, pela permilagem detida por cada uma sobre o total da permilagem destas a totalidade dos custos imputados ao “centro de custos 40: estacionamentos”.

21. Esta alteração fez-se sem que fosse produzida qualquer comunicação por parte da administração do condomínio e sem que o assunto fosse levado ao conhecimento da assembleia de condóminos.

22. Com base nessa alteração, foram emitidas as quotizações.

23. No documento presente e aprovado na assembleia de 3 de Maio de 2018, que aprovou o orçamento de 2018, apenas consta i) a fracção, ii) a permilagem desta e iii) o valor a pagar.

24. Esta alteração foi replicada em 2019.

25. No documento presente e aprovado na assembleia de 7 de Outubro de 2019, que aprovou o orçamento de 2019, apenas consta i) a fracção, ii) a permilagem desta e iii) o valor a pagar.

26. O condómino que integrava o conselho de condóminos (órgão consultivo do Condomínio) e neste detinha o pelouro financeiro, aí tratando entre outros assuntos, da elaboração do orçamento (de 2018 e de 2019) dá nota da alteração à 2.ª Ré a 31 de Janeiro de 2020.

27. A 2 de Dezembro de 2020, na assembleia de condóminos, no ponto quatro da ordem de trabalhos que respeitava à aprovação do orçamento para 2020, ficou a constar: “(...) De modo a simplificar e garantir que a repartição do orçamento é realizada de acordo com o Regulamento do Condomínio, e com o que foi decidido em Assembleia Geral, a Administração, em conjunto com a Comissão de Acompanhamento procedeu à reformulação das chaves de repartição das despesas relativas ao estacionamento, de acordo com o número de lugares de estacionamento e não permilagens, incluindo os lugares afectos à fracções de habitação.”

28. Sob a epígrafe de “Proposta de Orçamento 2020”, num campo designado por “Repartição de Valores do Orçamento”, constou “(...) ajuste da repartição das despesas relativas ao estacionamento de acordo com o número de lugares de estacionamento e não permilagens, incluindo os lugares afetos às fracções de habitação.”

29. Em Abril de 2021, com a administração em funções, 3.ª Ré, são os Autores confrontados com a alteração ocorrida na folha de cálculo que está na base da feitura do orçamento de 2018 e de 2019.

30. Os encargos com ascensores estavam a ser repartidos com todas as fracções autónomas do piso térreo, quer as fracções comerciais quer as fracções de estacionamento (piso zero), que daqueles não se podem servir.

31. E de imediato foi dada nota à 3.^a Ré.

32. A proposta de orçamento de 2021 corrigia a alteração ocorrida em 2018 e 2019, para o ano de 2021, no cálculo de repartição de encargos no centro de custos específico de estacionamento.

33. Nessa proposta de orçamento de 2021, resultava que:

- relativamente a encargos com electricidade, retirava-se 25% do que era específico do centro de custos habitação, para alocar os mesmos 25% ao centro de custo estacionamento;

- relativamente a encargos com comunicações de elevadores, 2/3 eram divididos em partes iguais e imputados de forma específica à “matriz” letras “B” e “C”;

- relativamente a encargos com vigilância humana, retirava-se 20% da mesma dos encargos comuns, e alocava-se essa mesma percentagem de 20% de forma específica à “matriz” letra “C”;

- relativamente a encargos com manutenção de elevadores, retiravam-se os mesmos de comuns, para os imputar de forma específica em 50% à “matriz” letras “B” e “C”.

34. O que resultava num acréscimo das quotizações para as fracções autónomas de estacionamento e numa diminuição das quotizações das fracções autónomas de habitação.

35. Este orçamento foi presente à assembleia de condóminos, que reuniu em 29 de Abril de 2021, não tendo sido aprovado.

36. A 3.^a Ré convoca uma assembleia de condóminos para dia 26 de Janeiro de 2022, para a qual envia previamente a todos os condóminos os respectivos documentos de suporte, onde entre outros documentos se encontram uma proposta de orçamento para 2021, uma nota introdutória e um mapa de apuramento do “desvio por fracção face ao que foi facturado devido à incorrecta distribuição dos custos associados ao centro de custos das fracções de estacionamento”, bem como mapa de apuramento do “desvio por fracção face ao que foi facturado devido à incorrecta distribuição dos custos associados aos elevadores”.

37. Nesse mapa de apuramento a administração do condomínio, 3.^a Ré discrimina os valores, identificados por cada fracção autónoma, das fracções às quais foi emitida sobrefacturação nos anos de 2018, 2019 e 2020.

38. O orçamento proposto à assembleia de condóminos era para vigorar para o ano de 2021 e nesse corrigia-se para esse mesmo ano civil, retroagindo a 1 de Janeiro de 2021, a errada repartição de cálculo do orçamento de 2019, bem como a questão da imputação de encargos com ascensores às fracções localizadas no piso térreo.

39. A assembleia de condóminos foi suspensa, por sugestão de uma

condómina, que iria convocar os presentes para uma reunião informal.

40. A 24 de Junho de 2022 foi convocada a assembleia de condóminos, que teve lugar a de Julho de 2022.

41. Antes da data da reunião, a 3.ª Ré envia a todos os condóminos os respectivos documentos de suporte, onde entre outros documentos se encontram uma proposta de orçamento para 2022, documentos introdutórios ao ponto 5 da ordem de trabalhos e um mapa de apuramento do “desvio por fracção face ao que foi facturado devido à incorrecta distribuição dos custos associados ao centro de custos das fracções de estacionamento” bem como mapa de apuramento do “desvio por fracção face ao que foi facturado devido à incorrecta distribuição dos custos associados aos elevadores”.

42. Nesse mapa de apuramento a administração do condomínio, 3.ª Ré discrimina os valores, identificados por cada fracção autónoma, das fracções às quais foi emitida sobrefacturação nos anos de 2018, 2019, 2020 e 2021.

43. Na assembleia, o orçamento proposto não foi aprovado.

44. Aos Autores foram cobrados a mais pelo “desvio por fracção face ao que foi facturado devido à incorrecta distribuição dos custos associados ao centro de custos das fracções de estacionamento”, no período compreendido entre 1 de Janeiro de 2018 a 31 de Dezembro de 2021, os seguintes valores:

- a) à 1.ª Autora, o valor de € 35.973,31;
- b) à 2.ª Autora, o valor de € 7.572,80;
- c) à 3.ª Autora, o valor de € 12.278,91;
- d) ao 4.º Autor, o valor de € 2.603,15.

45. Aos Autores foram cobrados a mais pelo “desvio por fracção face ao que foi facturado devido à incorrecta distribuição dos custos associados aos elevadores”, no período compreendido entre 1 de Janeiro de 2018 a 31 de Dezembro de 2021, os seguintes valores:

- a) à 1.ª Autora, o valor de € 7.345,02;
- b) ao 3.º Autor, o valor de € 102,24.

46. Aos Autores foram cobrados a mais em 2022 pelo “desvio por fracção face ao que foi facturado devido à incorrecta distribuição dos custos associados ao centro de custos das fracções de estacionamento”, os seguintes valores:

- a) à 1.ª Autora, o valor de € 1.604,91;
- b) à 2.ª Autora, o valor de € 1.949,44;
- c) à 3.ª Autora, o valor de € 3.159,83;
- d) ao 4.º Autor, o valor de € 670,12.

47. Aos Autores foram cobrados a mais em 2022 pelo “desvio por fracção face ao que foi facturado devido à incorrecta distribuição dos custos associados aos elevadores”, os seguintes valores:

- a) à 1.ª Autora, o valor de € 1.318,70;

b) à 3.ª Autora, o valor de € 20,69.

48. No final de Setembro de 2022 foi emitida uma quotização extraordinária para cobertura do resultado negativo do exercício de 2021 (na sequência do resultado apurado e deliberado pela assembleia de 7 de Julho de 2022 – Resultado Líquido do Exercício) negativo de € 107.049,45.

49. Considerando que a quotização extraordinária de 2021 continha uma errada distribuição de valores por fracção, computam os Autores as diferenças a seu favor pelo “desvio por fracção face ao que foi facturado devido à incorrecta distribuição dos custos associados ao centro de custos das fracções de estacionamento”, nos seguintes valores:

a) a 1.ª Autora, o valor de € 10,88;

b) a 2.ª Autora, o valor de € 348,43;

c) a 3.ª Autora, o valor de € 367,42;

d) o 4.º Autor, o valor de € 119,77.

50. Considerando que a quotização extraordinária de 2021 continha uma errada distribuição de valores por fracção, computam os Autores as diferenças a seu favor pelo “desvio por fracção face ao que foi facturado devido à incorrecta distribuição dos custos associados aos elevadores”, nos seguintes valores:

a) a 1.ª Autora, o valor de € 260,32;

b) a 3.ª Autora, o valor de € 3,70.

51. A 24 de Outubro de 2022 é recebida a convocatória para a assembleia de condóminos a realizar a 8 de Novembro de 2022, convocatória essa na qual se apresentou a ordem de trabalhos e onde se podia ler, no ponto 2, o seguinte: “Apresentação, discussão e votação do orçamento para 2022 com a distribuição de custos de acordo com o previsto no Regulamento do Condomínio;”..

52. A 2 de Novembro de 2022, é recebida mensagem da 3.ª Ré, com a documentação de suporte à assembleia antes convocada.

53. Na assembleia de 8 de Novembro de 2022 foi aprovado o orçamento para 2022, com o voto contra dos Autores e de outros condóminos.

54. Os Autores, por entenderem que o orçamento tinha uma imputação específica de encargos com água e com electricidade baseada em percentagens abstractas e com uma imputação de um encargo geral referente a manutenção de espaços verdes relativo a um local que não é parte comum do prédio, apresentaram um pedido de impugnação, o que fizeram por carta datada de 15 de Novembro de 2022.

55. Na sequência do pedido de impugnação é convocada uma assembleia extraordinária para 6 de Dezembro de 2022.

56. A 2 de Dezembro de 2022, a 3.ª Ré envia a documentação de suporte

aquela reunião, na qual remete uma “nota explicativa”., no qual é afirmado que a alteração de critérios respeitante à imputação do encargo com electricidade, de geral para específico implica uma diminuição de 4%, para as fracções de habitação e um aumento de 57%, para as fracções de estacionamento.

57. Na assembleia de 6 de Dezembro de 2022 é confirmada a deliberação de 8 de Novembro de 2022.

58. Os Autores intentaram acção que corre os seus termos no Juízo Central Cível de Lisboa - Juiz 6 - sob o n.º 30848/22.9T8LSB, na qual pedem que seja declarada nula ou anulada a deliberação tomada no âmbito do Ponto 2. da Ordem de Trabalhos da Assembleia Geral de 08.11.2022, que aprovou o orçamento para 2022.

59. A 4.ª Ré, a 3 de Fevereiro de 2023, emite e remete avisos de cobrança com a quotizações referentes ao primeiro trimestre de 2023, quotizações essas feitas na base do orçamento de 2019.

60. Assim, aos Autores foram cobrados a mais no primeiro trimestre de 2023 pelo “desvio por fracção face ao que foi facturado devido à incorrecta distribuição dos custos associados ao centro de custos das fracções de estacionamento”, os seguintes valores:

a) à 2.ª Autora, o valor de € 654,89;

b) à 3.ª Autora, o valor de € 789,96.

61. Aos Autores foram cobrados a mais no primeiro trimestre de 2023 pelo “desvio por fracção face ao que foi facturado devido à incorrecta distribuição dos custos associados aos elevadores”, os seguintes valores:

a) à 1.ª Autora, o valor de € 244,96;

b) ao 3.º Autor, o valor de € 5,17.

--

II.III.II. Síntese da posição dos recorrentes e do sentido da decisão:

Sintetizando o que decorre da matéria assente, estar-se-á perante uma invocação de errado cômputo de despesas comuns, especificamente as relativas a custos com espaços de estacionamento e ascensores, que deram lugar a uma quantificação e cobrança excessiva aos autores (excesso este relativo à proporção dos encargos face ao valor das suas frações, no que diz respeito a estacionamentos, e a simples participação indevida em encargos comuns, no que diz respeito aos elevadores).

Além desta cobrança excessiva, a situação dos autos tem a particularidade, também inquestionada, de a repartição de despesas ter sido ocasionada por erro na orçamentação de despesas para o ano 2018, repetida em anos seguintes, sendo que os orçamentos em causa foram aprovados em assembleia de condóminos, apenas tendo sido tal incorreção verificada a posteriori.

Tal erro ou excesso decorreu de duas imputações diversas:

- a) Desconsideração das despesas com espaço de estacionamento quanto ao cálculo das contribuições das frações habitacionais (com o inerente aumento proporcional dos encargos suportados pelas frações comerciais e de estacionamento);
- b) Consideração de despesas com elevadores/ascensores a frações comerciais e de estacionamento, que se presume se situarão todas no piso ou pisos inferiores (a configuração e localização concreta das frações no condomínio não foi alegada, apenas o uso constante do título).

Quer isto dizer, em síntese última, que os autores pretendem responsabilizar o condomínio e as diferentes sociedades sucessivamente encarregadas da sua administração pelo pagamento excessivo de despesas comuns aprovadas com base num erro de cálculo.

Outro elemento específico a considerar refere-se à tutela judicial pretendida pelos autores que, de acordo com a matéria assente, pode ser claramente dividida em duas esferas, ou duas vias:

- Uma via de impugnação da deliberação da assembleia de condóminos do ano 2022, que corre termos em pleito autónomo;
- Uma via indemnizatória pelo excesso de pagamentos suportados, que constitui a presente ação.

Importa precisar ainda que a primeira dessas vias (a impugnação de deliberação da assembleia de condóminos que aprovou o orçamento de 2022), de acordo com a alegação, referir-se-á à repartição de participações nas despesas comuns desse ano (2022), mas referir-se-á também a uma recusa dos condóminos em efetuarem um acerto de contas relativamente aos pagamentos concretizados nos anos anteriores (i.e., 2018 a 2021).

Todavia, o que resultou assente é que a impugnação a correr termos em ação autónoma tem por objeto uma deliberação de uma assembleia de condóminos confirmativa de uma deliberação tomada em assembleia anterior, requerida por divergências com imputação de despesas com água e eletricidade e, portanto, do que se infere dos factos assentes, tratar-se-á de uma discordância com pagamento de encargos diferentes dos que são objeto desta ação.

O que os autores vêm pedir nestes autos é, portanto, uma condenação solidária do condomínio e das sucessivas administrações a restituírem os valores que pagaram em excesso relativamente a despesas com espaços de estacionamento e elevadores.

Importa precisar, fechando esta referência inicial, que tal excesso foi dado por assente, fazendo a sentença constar, quanto a tais despesas, que foram cobrados valores "a mais" em diversos anos.

Esta expressão ("a mais"), incluída em diversos pontos da fundamentação de

facto, deve ser interpretada de forma diferente, consoante o tipo de despesas em causa.

Assim, no caso das despesas com elevadores, "a mais" significará simplesmente "cobrança de encargos com a utilização" (na medida em que as autoras sustentam que nenhum valor deveriam pagar a esse título) e, no caso de despesas com espaços de estacionamento, significará "diferença entre o valor cobrado efetivamente e o valor que seria cobrado, caso tivessem as frações habitacionais participado nesse encargo" (na medida que, quanto a estes encargos, os autores aceitam ser responsáveis por participar, mas sustentam que as frações habitacionais, que também têm espaços de estacionamento, teriam que ter sido igualmente chamadas).

--

Neste contexto, a sentença negou provimento aos pedidos sustentando-se, em síntese, nas seguintes razões jurídicas:

- a) Os autores não imputam algum ato ilícito ao condomínio, mas apenas às rés administradoras;
- b) Os atos dos administradores devem ser impugnados perante a assembleia de condóminos, verdadeira instância informal de recurso, sendo das deliberações desta que haverá lugar a impugnação judicial;
- c) Os pedidos condenatórios no pagamento de quantia, que apenas cabem/ caberiam em ação de anulação de deliberações dessa assembleia;
- d) Enquanto não forem anuladas ou declaradas nulas, as deliberações mantêm-se válidas no ordenamento jurídico;
- e) O pedido subsidiário de declaração de invalidade das disposições do Regulamento de Condomínio que prevejam cobrança desproporcional de despesas é vago e insubstanciado, por essa razão não podendo proceder.

--

É neste quadro da ação e do recurso que devem ser apreciadas as questões decidendas. –

II.III.III. A invocada nulidade por omissão de pronúncia:

Dizem as recorrentes que a sentença é nula, por omissão de pronúncia, na medida que omitiu uma declaração judicial expressa sobre os pedidos de declaração de ilicitude da imputação de despesas comuns orçamentadas e cobradas entre 2018 e 2022.

Verifica-se, antes de mais, que nas alíneas a) a g) do seu petitório, antes do pedido condenatório no pagamento, os autores pedem que seja declarada a ilicitude dos valores liquidados e/ou cobrados relativos a comparticipação nas despesas comuns com os espaços de estacionamento e com ascensores. Quer isto dizer, portanto, que tais pedidos foram, de facto, formulados.

Todavia, não se pode afirmar que a sentença os não tenha apreciado.

A este propósito, diz-se na sentença (trechos relevantes):

A primeira questão que se coloca é da ilicitude da imputação de encargos e da ilicitude das cobranças e pedido de condenação dos Réus em indemnização.

Pretendem os Autores que o Tribunal declare a ilicitude da imputação de encargos e das cobranças, verificadas que estejam esses encargos e essas cobranças contrárias ao Regulamento e à Lei.

Esses pedidos formulados sob as alíneas a) a e) não podem ser considerados de forma isolada, pois estão ligados ao pedido formulado em f)

(...)

É feita esta consideração porquanto, analisando apenas as alíneas a) a e), poderíamos ser remetidos para uma acção de simples apreciação, o que não é o caso

(...)

Do que fica dito resulta que se relativamente às acções de simples apreciação (positiva ou negativa) o que se pretende é pôr termo a uma situação de incerteza, susceptível de o prejudicar.

(...)

Para além disso, os Autores pretendem que sejam declaradas ilícitas a imputação de encargos e de cobranças sem que dessas declarações de ilicitude os Autores pretendam um efeito jurídico directo (o que não foi peticionado), ou seja, a nulidade, a anulabilidade, a ineficácia ou a inexistência...

(...)

Também resulta do facto enunciado em 58 que os Autores intentaram acção que corre os seus termos no Juízo Central Cível de Lisboa – Juiz 6 - sob o n.º 30848/22.9T8LSB, na qual pedem que seja declarada nula ou anulada a deliberação tomada no âmbito do Ponto 2. da Ordem de Trabalhos da Assembleia Geral de 08.11.2022, que aprovou o orçamento para 2022 (acção que ainda se encontra pendente).

Não tendo as invocadas deliberações sido tempestivamente impugnadas e sendo que a deliberação tomada em 8 de Novembro de 2022 ainda se encontra sob apreciação jurisdicional, as mesmas mantêm-se válidas na ordem jurídica, até ser revogadas, substituídas ou anuladas, pelo que a procedência da pretensão dos Autores está, de facto, em concreto, dependente da prévia impugnação das deliberações tomadas pela assembleia de condóminos.

--

Quer isto dizer, em síntese, que o tribunal a quo identificou a questão da repartição de despesas comuns como decidenda, mas não a decidiu substantivamente (no sentido de declarar lícita ou ilícita tal repartição)

sustentando, por um lado, que essa decisão é incindível do pedido condenatório formulado sob a alínea f) e que a declaração de invalidade de deliberações da assembleia de condóminos pressupõe a instauração de um processo específico de impugnação, por outro.

A este propósito deve assinalar-se que o tribunal também decidira que não se verifica erro na forma do processo (invocado por uma das rés, com o fundamento que os presentes deviam seguir a forma de impugnação da deliberação), decisão que não é incompatível com este argumento, na medida em que se sustenta também uma incindibilidade entre os pedidos declaratórios de invalidade e os pedidos condenatórios de restituição das quantias pagas em excesso.

Da matéria provada resulta que foram cobrados valores excessivos (valores "a mais") face ao que seria devido não fosse a alteração da folha de cálculo. Sucede que, dessa materialidade de facto o tribunal não retirou qualquer declaração jurídica, pelos fundamentos acima referidos.

E sucede também que essa verificação, porque é estritamente factual, não pode implicar qualquer avaliação jurídica.

A cobrança "a mais" é, portanto, uma mera comparação aritmética entre os valores cobrados a partir de 2018 e o statuo quo ante, ou entre esses valores e os valores que seriam devidos a partir de 2018, se não fosse a alteração da folha de cálculo.

Esse "a mais", porque é puramente factual, nunca pode corresponder a uma afirmação de um excesso juridicamente inadmissível ou ilícito.

Essa declaração o tribunal não fez, mas não o fez porque identificou um obstáculo processual a essa possibilidade – a necessidade de tal declaração ser feita em ação de impugnação de deliberações de assembleias de condóminos.

Dito isto, uma vez que corre uma ação deste tipo, tendo por objeto a assembleia confirmativa do orçamento do ano de 2022, esse argumento corresponderá, nessa parte e ainda que o tribunal não o tenha identificado como tal, a uma verdadeira declaração de litispendência (parcial) entre ações, com identidade de partes, pedido e causa de pedir.

Na verdade, quanto às deliberações de 2022, trata-se de obstar à inutilidade da repetição da decisão judicial, em processos diferentes, para a mesma ação, e salvaguarda-se, também, o prestígio da administração da justiça contra o risco de grave dano que podia resultar do tribunal contradizer ou reproduzir outra decisão judicial. [\[i\]](#)

Se a deliberação de 2022 poderia ser assim enquadrada, quanto às deliberações anteriores, o que é afirmado é um verdadeiro obstáculo substantivo, decorrente da estabilidade jurídica imposta pelos prazos de

impugnação e anulação legalmente estabelecidos (cf. art.º 1433.º do Código Civil – CC).

Quanto a estas deliberações anteriores a 2022, a decisão do tribunal pode ser traduzida por uma declaração de definitividade das mesmas, cuja validade e eficácia é insuscetível de ser alterada, por terem decorridos os prazos substantivos para o fazer.

Dito isto, importa considerar, por outro lado, que o vício de omissão de pronúncia não se refere à omissão de uma apreciação jurídica na perspetiva que for dada pela parte, dado que o tribunal procede ao enquadramento jurídico das questões decidendas de forma livre.

A omissão de pronúncia traduz uma pura e simples não tomada de conhecimento de uma questão essencial, porque estruturante da ação ou da defesa.

Por outro lado, a omissão de pronúncia, habitualmente referido como erro de atividade, não se pode confundir com o erro de julgamento, que é intrínseco à própria decisão (cf., a propósito, por todos, acórdão do Supremo Tribunal de Justiça – STJ - de 11/10/2022 - Isaías Pádua)^[ii].

Em termos simples, haverá nulidade se o tribunal não tiver decidido uma questão, mas não se a própria decisão for considerada errada (sobre o conceito legal de questão para este efeito, por todos ac. STJ de 30/6/2021 – Rosário Morgado)^[iii].

Vertendo as asserções anteriores à situação em apreço, o facto de um tribunal encontrar um obstáculo ao conhecimento substantivo de um pedido nunca traduzirá uma nulidade da decisão, porque não existe qualquer erro na atividade.

O tribunal identifica a questão e sustenta que não a pode conhecer, porque está prejudicado esse conhecimento, pelos referidos obstáculos (curso de outra ação quanto à assembleia de 2022 e decurso integral dos prazos impugnatórios, quanto às assembleias anteriores).

A questão está, portanto, apreciada e, a existir erro, será in judicando, sendo este a consideração de obstáculos que, na verdade, não existem.

Apresentando as recorrentes a sua posição como erro processual ou erro na construção da decisão, pelas supra referidas razões, não procede este fundamento recursório.

É o que se decide a este propósito.

--

II.III.IV. A ilicitude das despesas cobradas:

Como referido, pretendem as recorrentes ser ressarcidas de pagamentos que efetuaram em excesso e que esta pretensão indemnizatória não pode ser confundida com impugnação de deliberação da assembleia de condóminos.

Sem necessidade de repetir os argumentos antes apresentados, não se tratando de uma omissão de pronúncia, existe uma decisão posta em causa com um fundamento recursório que é objetivamente autónomo.

Pode dizer-se, *prima facie*, que será, de facto, possível identificar autonomia entre uma ação que pretende pôr em causa a licitude de uma deliberação de aprovação de orçamento de condomínio e uma pretensão indemnizatória baseada na invocação que, noutros anos (2018 a 2021), os orçamentos aprovados violaram normas imperativas e efetuaram cobranças ilícitas aos autores.

Esta pretensão indemnizatória está, todavia, diretamente dependente da sustentação substantiva deste argumento, i.e., saber se, de facto, os orçamentos em causa violaram alguma norma imperativa.

Porque a sustentação do pedido indemnizatório depende dessa declaração, entende-se começar por conhecer a questão da imperatividade das regras em causa face às deliberações em apreço, após o que se avaliará da sustentação do pedido de declaração de ilicitude e, por fim, verificando-se as anteriores, apreciando se a pretensão indemnizatória é sustentada.

--

A imperatividade das normas de repartição de encargos:

Quanto a este fundamento, há que começar por atentar que as despesas em causa se referem a duas categorias distintas e os próprios atos jurídicos que conduziram à respetiva cobrança são também diversos.

Assim, de um lado, trata-se de despesas relativas a espaços de estacionamento e, de outro, a despesas com ascensores.

Quanto às primeiras verifica-se, admitidamente, um erro no seu cômputo, refletido no orçamento de 2018 e repetido nos anos seguintes. Tal erro (que, não tendo sido apurada a sua causa exata, traduz uma simples desconformidade de facto) ocorreu aquando da elaboração de uma folha de cálculo (presumivelmente um ficheiro informático no programa excel) que excluiu as frações habitacionais das despesas com as áreas de estacionamento.

O condomínio em causa é composto por frações autónomas com três finalidades diversas: - frações de estacionamento; frações de comércio e frações habitacionais, sendo que estas últimas (as habitacionais) têm também direito de uso de áreas comuns de estacionamento, que assim beneficiaram do respetivo custo lhes ter sido retirado (e imputado exclusivamente aos condóminos das frações com as restantes finalidades - estacionamento e comércio).

Quanto aos ascensores, o que resulta assente é que foram imputados os respetivos encargos comuns a todos os condóminos, incluindo os autores,

proprietários das frações de estacionamento e comércio.

Comum a ambos os tipos de encargos é a supra referida circunstância de terem sido imputados e cobrados no período entre 2018 e 2022, com base em orçamentos aprovados em assembleia de condóminos, sendo o excesso de cobrança detetado pelos autores apenas a posteriori.

--

A regra geral que vigora a este propósito está estabelecida pelo art.º 1424.º, n.º 1 do CC - as despesas de conservação e fruição das partes comuns são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas frações.

Esta regra é supletiva, pois o n.º 2 permite que o Regulamento do Condomínio estabeleça uma imputação diversa, em razão da fruição de cada condómino, ainda que se exija que sejam devidamente especificadas (as diferentes proporções) e justificados os critérios que determinam a sua imputação.

Nada nos autos existe quanto a tais disposições regulamentares e, consequentemente, o funcionamento desta previsão deve ser liminarmente afastado.

Quer isto dizer que a base de análise é apenas relativa ao valor das frações, que deve ser delimitada negativamente pelas regra específica referente a partes comuns que sirvam exclusivamente algum dos condóminos (cujos encargos serão a suportar pelos condóminos que delas se servem - n.º 3 do art.º 1424.º) e pela regra específica quanto a elevadores (n.º 4) - cujas despesas ficam apenas a cargo dos condóminos cujas frações possam por eles ser servidas.

Refira-se que estas regras constam, com a mesma redação, na versão do CC vigente à data das deliberações, (versão com as alterações da Lei n.º 32/2012), mantidas, nessa parte, pelas alterações introduzidas pela Lei n.º 8/2022.

Chegando a este ponto, da simples exegese deste preceito se conclui que não tem sustentação o pedido quanto a despesas com ascensores.

A literalidade do preceito é clara - frações que podem ser servidas e, portanto, não frações que usem efetivamente os elevadores (a propósito, cf. acórdão STJ de 10/12/24 - Aguiar Pereira). [\[iv\]](#)

Sendo este o caso, nada constando em termos factuais nos autos sobre essa possibilidade de uso pelas frações dos autores, é impossível afirmar se as contribuições em causa foram ou não violadoras desta regra legal.

O facto de se tratar de frações de estacionamento e de comércio fará presumir, em termos naturais, que se tratará de frações situadas em pisos térreos ou inferiores, mas daí não decorre, sem mais, a suscetibilidade de tal uso ocorrer. Pode até dizer-se, também em termos de presunção natural, que pelo menos quanto às frações de estacionamento, sobreleva a oposta - o uso pelos proprietários.

Quanto às frações comerciais, haveria que ter sido alegada a sua exata composição e acesso a áreas comuns e à via pública, não só para estabelecer a tipologia de uso, mas também para aferir da existência de espaços de arrumos, ou mesmo de estacionamento, que impliquem o uso dos ascensores. Como quer que a situação material se apresente efetivamente, face ao que se está estabelecido nestes autos, essa suscetibilidade de uso não se pode considerar afastada, nos pressupostos de facto desta ação e, portanto, a contribuição para as despesas de ascensores que foi fixada não se pode considerar contra legem.

Diferente é, todavia, o que se deve retirar das despesas com espaços de estacionamento.

Na falta de qualquer preceito especial convocável, terá que valer a regra geral e, portanto, as despesas devem ser pagas na proporção do valor da fração e, estabelecido que está, nessa parte, que os valores "a mais" correspondem a uma exoneração das frações habitacionais, que também usam os estacionamentos, a conclusão só pode ser uma – a afetação de despesas desrespeita a regra geral do n.º 1.

Estabelecida esta conclusão jurídica, haverá que apreciar diretamente o valor da norma desrespeitada, se supletiva (e, portanto, validamente derogável pela vontade), se imperativa (e aplicável independentemente dessa vontade, neste caso determinando as consequências daí decorrentes).

Antes de responder a esta questão, deve dizer-se que sempre será inócua para esta análise a circunstância de ter havido um erro, apenas detetado a posteriori. Os elementos subjetivos relativos a conhecimento e vontade na declaração são irrelevantes nesta questão.

Assim, caso se tratasse a norma como supletiva, não sendo invocado qualquer vício na vontade juridicamente relevante, a deliberação corresponderia a uma declaração válida de imputação de despesas de forma diferente da legalmente prevista.

Por outro lado, sendo imperativa, é irrelevante se o seu desrespeito foi intencional ou inconsciente.

Apreciando diretamente a questão, é de acolher o entendimento segundo o qual esta norma tem caráter imperativo (assim, o citado acórdão desta Relação de 14/11/2017, Higinia Castelo)^[v], não podendo ser derogada pela vontade dos condóminos, seja esta consciente da ilegalidade ou não (como será, no caso).

Questão diversa será a de saber as consequências jurídicas desse desrespeito pelo disposto no art.º 1424.º n.º 1.

Não existe unanimidade jurisprudencial quanto às consequências a estabelecer, havendo argumentos que podem ser sustentados no sentido quer

da nulidade quer da anulabilidade.

Assim, a nível literal, teremos uma disputa entre o sentido a atribuir a violação de lei para o art.º 1433.º (que estabelece anulabilidade das deliberações que lhe sejam contrárias) e do art.º 280.º que, genericamente, taxa como nulos os atos contrários à lei.

Em termos racionais e teleológicos teremos uma disputa entre a estabilidade condominial, que não permite uma incerteza prolongada no tempo sobre direitos e deveres dos condóminos, e a proteção da posição dos condóminos individuais contra atos abusivos da maioria ou de quem tenha o poder decisório nessa sede.

O entendimento que se acolhe é o de que nada afasta a possibilidade de qualificar como nulidade ou anulabilidade a violação de lei da autoria de órgão do condomínio, havendo que aferir a natureza da norma violada (com referência às diferentes tipologias de vícios que podem afetar as deliberações das assembleias de condóminos podem ver-se os acórdãos do STJ de 21/1/2023, Ricardo Costa [\[vi\]](#) e da Relação do Porto de 30/11/2024, Nuno Araújo). [\[vii\]](#)

Em termos simples, a violação de preceitos legais de regulação específica do condomínio, sejam relativas ao funcionamento dos seus órgãos (como as relativas a convocação e funcionamento de assembleias e nomeação de administrador), sejam as decisões substantivas que sejam tomadas (como as referentes a receitas e encargos comuns, a uso de espaços ou à definição de regras regulamentares), darão lugar à sanção de anulabilidade.

É esse o sentido que melhor se coaduna com a existência de uma sanção especificamente prevista pelo art.º 1433.º.

As situações de nulidade ficarão reservadas para atos que lesem interesses imateriais ou de ordem pública, como deliberações que alterem o título constitutivo, que constituam de violação de regras de ordenamento territorial; que desrespeitem direitos absolutos de terceiros, maxime a sua propriedade ou qualquer direito pessoal.

Sendo este o entendimento que se acolhe, as deliberações em causa, no período relativo aos anos 2018 a 2021, sendo inválidas, convalidaram-se, por não ter sido pedida a sua anulação em tempo útil.

Quanto à deliberação relativa ao ano de 2022, estando a ser conhecida noutro pleito, está prejudicado o seu conhecimento nestes autos, nos termos supra referidos.

--

Tudo ponderado, a conclusão a tirar é que decisão recorrida será de manter. É o que se decide, negando-se a apelação. --

III. Decisão:

Face ao exposto, nega-se a apelação, mantendo-se a decisão recorrida.

Custas pelos recorrentes.

Notifique-se e registre-se. –

Lisboa, 05 de março de 2026

João Paulo Vasconcelos Raposo

Pedro Martins

Fernando Besteiro

[i] Antunes Varela et al, Manual de Processo Civil, 2.^a ed., p. 301.

[ii] [Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça](#)

[iii] [2124/15.0T8LRA.C1.S1 - Jurisprudência - STJ](#)

[iv] [Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça](#)

[v][v] [Acórdão de 2017-11-14 \(Processo nº 19657/13.6YYLSB-A.L1-7\), de 14 de novembro | DR](#)

[vi] [Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça](#)

[vii] [Acórdão do Tribunal da Relação do Porto](#)