

**Tribunal da Relação de Lisboa**  
**Processo nº 2074/10.7YXLSB.L1-8**

**Relator:** CATARINA ARÊLO MANSO

**Sessão:** 20 Março 2013

**Número:** RL

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** IMPROCEDENTE

## ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

### DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL

### CADUCIDADE DA ACÇÃO

### CONTAGEM DOS PRAZOS

## Sumário

1. O prazo de caducidade de 60 dias a que alude o nº4 do artigo 1433 do Código Civil conta-se a partir da data da deliberação, mesmo para os condóminos ausentes.
2. O art.1433/1 do Código Civil declara anuláveis as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados.  
(CAM)

## Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa

I - G , S.A. propôs acção comum, sob a forma sumária contra os condóminos do prédio sito na Avenida D. João II (...), em Lisboa, representados pela administradora do condomínio, Geo(...), Lda., pedindo a declaração de nulidade das deliberações tomadas em 21.05.2010.

Alegou, ser proprietária de diversas fracções autónomas no prédio em causa, correspondente a uma permilagem de 490,444 do condomínio.

Nos termos do regulamento, a assembleia de condóminos reúne extraordinariamente sempre que convocada por condóminos que representem 25 % do capital investido, mediante carta registada com aviso de recepção a enviar com 10 dias de antecedência. Efectivamente, foi convocada uma assembleia-geral de condomínios extraordinária, a ter lugar em 21.05.2010,

através de carta registada, enviada em 07.05.2010.

Todavia, a carta enviada encontra-se subscrita por uma assinatura ilegível, referindo apenas que foi firmada por condóminos, sem qualquer listagem dos mesmos.

Em 21.05.2010, no início da assembleia, em que se encontravam representados 856,77 %, a Autora invocou a irregularidade da respectiva convocatória.

Seguidamente, abandonou os trabalhos, permanecendo o correspondente a 366,326 % das fracções.

Conclui a Autora que a convocatória deve ser subscrita, identificando os condóminos correspondentes a 25 % do capital investido, com indicação do nome e da fracção, de forma a informarem os destinatários da legitimidade dos que convocam.

Por não terem sido cumpridas tais formalidades, a Autora entende que são nulas as deliberações tomadas na referida assembleia.

Acresce que as deliberações tomadas necessitariam pelo menos, de metade dos votos do capital investido, pelo que são igualmente nulas, por não ter havido quórum deliberativo.

Citada, a administradora apresentou contestação, considerando errada a qualificação de nulidade, nos termos do disposto no artigo 1433.º, n.º 1, as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado. Impugnou a irregularidade da convocação, que respeitou o disposto no artigo 1432.º, n.º 2, do Código Civil.

Mais excepcionou a caducidade desta acção de anulação de deliberação da assembleia extraordinária, porquanto a mesma foi proposta após o termo de 60 dias, contado da data da assembleia (21.05.2010) ou da data do conhecimento da mesma, através de carta registada com AR enviada pela Ré (18.06.2010).

Finalmente, consignou o entendimento de que as deliberações foram tomadas em segunda convocatória e por condóminos representando mais de 25 % do capital.

Termina, requerendo a absolvição do pedido.

Na resposta, a autora defendeu a sua posição inicial. Quanto à matéria de excepção, defendeu que o prazo de 60 dias para a propositura da presente acção, referido no artigo 1433.º, n.º 4, do Código Civil, deve começar depois de decorrido o prazo referido no n.º 6, do artigo 1432.º, n.º 6, do Código Civil. Após o despacho saneador com a fixação dos factos assentes e a elaboração da

BI., procedeu-se a julgamento a acção foi julgada improcedente absolvendo o réu do pedido.

Não se conformando com a decisão interpôs a autora recurso e nas alegações concluiu:

- *por carta registada de 07/05/2010, foi convocada uma Assembleia Geral Extraordinária do prédio dos autos, a ter lugar em 21/05/2010, pelas 20h30m, a fim de deliberar sobre os assuntos da ordem de trabalhos nela identificados, conforme resulta da convocatória em referência, junta aos autos como documento n.º 3 da petição inicial, encontrando-se a mesma subscrita por uma assinatura ilegível e em que se refere ser firmada pelos condóminos, encontrando-se ainda desprovida de qualquer listagem identificativa dos condóminos subscritores e das permilagens pelos mesmos representadas;*
- *no início da referida assembleia geral, onde se encontravam às 20h45m presentes condóminos do prédio dos autos titulares de fracções representativas de 857,77%0 do capital investido no edifício, pelo que o acto decorreu em 1.ª convocatória, a autora, ora Recorrente, invocou a irregularidade da respectiva convocatória, com fundamento no facto de a mesma não se encontrar subscrita por condóminos titulares de fracções representativas de, pelo menos, 25% do capital investido no edifício, pelo que o acto, não tendo sido válida e legalmente convocado, não podia iniciar-se, atenta a nulidade de toda e qualquer deliberação que nele fosse tomada, posto o que o representante da A. se ausentou por não pretender participar em assembleia notoriamente nula, não tendo tomado conhecimento de nenhuma deliberação aí tomada;*
- *em assembleia permaneceram os restantes condóminos, ora RR., titulares de fracções autónomas representativas de 366,326%0 do capital investido no edifício, os quais prosseguiram com a reunião em 1.ª convocatória;*
- *a acta desta assembleia foi notificada à A. através de carta postalmente registada em 17/06/2010 e recepcionada em 18/06/2010, conforme resulta do documento n.º 5 oportunamente junto aos autos com a petição inicial.*
- *excepcionalmente, a assembleia geral reunirá quando for convocada por condóminos que representem, pelo menos, 25% do capital investido – art.º 1431.º n.º 2 do Código Civil – sendo, desta forma, conferida legitimidade aos condóminos titulares de um quarto do capital investido no prédio, semelhante à conferida pelo art.º 1431.º n.º 1 do Código Civil ao administrador em exercício;*
- *o apuramento e validação de tal legitimidade só será possível se se encontrar devidamente identificada a identidade de cada subscritor da convocatória, bem como a permilagem por cada um deles representada, pois que se assim não fosse, qualquer condómino estaria legitimado, sem mais, a convocar*

*assembleias gerais extraordinárias, perdendo qualquer efeito útil a disposição contida no art.º 1431.º n.º 2 do Código Civil;*

*- o teor do disposto no art.º 1431.º n.º 1 e 2 do Código Civil não é inócuo e constitui, à imagem e em conjugação com o disposto no art.º 1432.º do mesmo diploma legal, o conjunto de regras respeitantes à convocação e funcionamento das assembleias de condomínio, sendo de todo descabido que se apure da validade da convocatória dos autos por simples remissão para o disposto no art.º 1432.º n.º 1 do Código Civil, tal como procedeu, erradamente, o Tribunal a quo;*

*- tal irregularidade foi excepcionada na própria assembleia pela Autora, ora Recorrente, razão pela qual o invocado vício se não sanou;*

*- a interpretação e aplicação levadas a efeito pelo Tribunal “a quo” no vertente caso descurou, por completo, a unidade da regulamentação das assembleias de condomínio, bastando-se com a aplicação de uma norma que se encontra inserida sistematicamente num corpo de regulamentação que vai para além do art.º 1432.º do Código Civil, o que é de veementemente rejeitar por consubstanciar erro na determinação da norma aplicável, nos termos do disposto no art.º 685.º-A n.º 2 al. c) do Código de Processo Civil;*

*- só assim não sucederia caso todos os condóminos do edifício dos autos tivessem comparecido ao acto e concordado em se reunirem em assembleia geral extraordinária universal, não se opondo à sua realização, em aplicação analógica do disposto no art.º 10.º n.º 1 e 2 e art.º 74.º n.º 4 do Código Civil, que constituem regras aplicáveis às associações, o que não aconteceu pois que se encontravam reunidos titulares de fracções representativas de apenas 856,77%0 do capital investido, conforme resulta da acta junta aos autos na petição inicial sob a designação de documento n.º 4;*

*- doutro passo importa aqui salientar o disposto no art.º 373.º n.º 1 do Código Civil que refere que “os documentos particulares devem ser assinados pelo seu autor, ou por outrem a seu rogo, se o rogante não souber ou não puder assinar”;*

*- tem sido entendimento da jurisprudência que, porque a assinatura é um elemento integrante e essencial do documento particular, a falta daquelas exigências legais implica preterição da formalidade ad substantiam do documento, com a consequente nulidade da declaração negocial nele ínsita, de conhecimento oficioso;*

*- nos termos conjugados dos artºs 220.º e 373.º do Código Civil, não é admissível aceitar a validade dos documentos particulares que não contenham a assinatura do seu autor, que são, portanto, nulos, não constituindo tais documentos meios probatórios válidos, uma vez que não produzem quaisquer efeitos, pois que a assinatura, como já se disse, é o único elemento*

*identificativo que permite determinar se a assembleia geral dos autos foi, ou não, apresentada pelo devido e legítimo proponente, em conformidade com o disposto no art.º 1431.º n.º 2 do Código Civil;*

*- violou, assim, a sentença recorrida o disposto nos artºs 220.º, 373.º n.º 1, 1431.º n.º 1 e 2 e 1432.º, todos do Código Civil, pelo que, com esse fundamento, deve semelhante decisão ser revogada;*

*- a assembleia dos autos, ainda que irregularmente convocada, decorreu em 1.ª convocatória, bastando, para confirmar tal facto, uma leitura atenta da acta reduzida a escrito na sequência daquela reunião, da qual resulta que às 20h45m encontravam-se reunidos, em 1.ª convocatória, condóminos do prédio dos autos titulares de fracções representativas de 856,77%0 do capital investido no edifício;*

*- tendo decorrido em 1.ª convocatória, dispõe o art.º 1432.º n.º 3 do Código Civil, que as deliberações são tomadas por maioria dos votos representativos do capital investido e não, como erradamente vislumbrou o tribunal “a quo”, a maioria dos presentes;*

*- se à 1.ª convocatória estão reunidos condóminos representativos da maioria do capital investido, é assim que se seguirão os correspondentes termos até final, não se convolvendo em 2.ª convocatória pelo facto de alguns dos condóminos inicialmente presentes posteriormente se ausentarem;*

*- as deliberações tomadas em assembleia iniciada em 1.ª convocatória sempre se regerão e até ao final pelo vertido no art.º 1432.º n.º 3 do Código Civil, isto é, só podem ser tomadas por maioria dos votos representativos do capital investido e não do capital presente e, no caso em apreço, com a saída da Autora, ora Recorrente, permaneceram condóminos titulares de 375 votos, que não podem corresponder a mais de 375,000%0 do capital investido, em face da regra constante do art.º 1430.º n.º 2 do Código Civil, que não corresponde, outrossim, a metade do capital investido no prédio;*

*- o n.º 1 do art.º 1433.º do Código Civil declara anuláveis as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados, mas considerando que o conceito de “invalidade”, enquanto contraposto ao da “inexistência”, abrange quer a nulidade, quer a anulabilidade, temos que são nulas as deliberações tomadas em assembleia geral não convocada, como a dos autos, salvo se todos os condóminos tiverem estado presentes ou representados, o que não sucedeu no caso vertente, assim devendo ser declaradas, com todos os devidos e legais efeitos.*

*- mais ainda: no âmbito da contestação oferecida aos autos, a Ré alegou a caducidade da presente acção de anulação da deliberação tomada na assembleia geral extraordinária dos autos, porquanto a mesma foi proposta após o termo dos 60 dias contados da data da referida assembleia*

(21/05/2010) ou da data do conhecimento da mesma, através de carta registada com AR enviada pela Ré (18/06/2010);

- contra tal excepção alegou a Autora, no exercício do seu direito de resposta, que, conforme clara e inequivocamente resulta dos factos alegados na respectiva petição, compareceu a mesma na assembleia geral dos autos, embora se tenha limitado a proferir a declaração que da respectiva acta consta, após o que dela se ausentou, não tendo estão tomado conhecimento de qualquer deliberação nela tomada;

- pese embora estes tenham sido factos alegados e contestados nos autos pelas partes e conste da sentença ora sindicada como matéria de facto provada, que “a fls. 26 encontra-se cópia de uma carta datada de 17/05/2010, endereçada por Condomínio das Nações I, Avenida D. João II, Lote 4.46, 1990-097 Lisboa, dirigida à Autora” e que “a carta foi remetida por correio registado em 17/05/2010, conforme cópia de fls. 27, e recebida pela Autora em 18/05/2010”,

- certo é que o Tribunal “a quo” não tomou decisão sobre a alegada excepção de caducidade, omitindo o dever de pronúncia que sobre o mesmo pendia, não podendo a Autora, ora Recorrente, deixar de, nesta sede, invocar tal omissão, com todas as devidas e legais consequências, e de, na medida em que a petição foi submetida a Juízo em 31/08/2010, decorrendo até o dia útil seguinte as férias judiciais de Verão, ou seja, antes do termo daquele prazo limite, alegar que a acção foi tempestivamente interposta, o que é suficiente para julgar improcedente a arguida excepção peremptória de caducidade, dado que o direito à anulação foi atempadamente exercido, pese embora seja entendimento da A., ora Recorrente, que as deliberações tomadas na assembleia dos autos são nulas por violarem preceitos legais imperativos e normas de interesse e ordem pública, nulidade que é invocável a todo o tempo, sem observância de qualquer prazo de caducidade;

- é manifesto que o Tribunal a quo não apreciou nem decidiu a alegada e contestada caducidade, constituindo a mesma questão de direito alegada pela Ré, a qual não podia deixar de ser objecto de sentença, pois que não ficou prejudicada pela solução dada a outra qualquer questão, pelo que se padece a sindicada sentença da nulidade prevista no art.º 668.º n.º 1 al. d) do Código de Processo Civil, a qual deve ser declarada com todas as devidas e legais consequências.

(...)”

## Factos

1. Em Maio de 2010, a Autora era a exclusiva proprietária e legítima possuidora das fracções autónomas “B”, “C”, “G”, “I”, “AB”, “AD”, “AU”, “BP”,

“CJ”, “J”, “N”, “AZ”, “BC”, “BD”, “BS”, “BV”, “BX”, “CO”, “CP”, “CZ”, “DB”, “DG”, “BG”, “BZ”, “CD”, “CR”, “CS”, “DD”, “DJ”, “DL”, “E”, “V”, “AQ”, “BL”, “CF”, “CU”, “CX”, “DM” a “HX”, “IA” e “IC” a “IZ, correspondentes, respectivamente, a uma permilagem de 490,444‰ do prédio urbano submetido ao regime da propriedade horizontal sito na Avenida D. João II (...) em Lisboa, conforme certidão da Conservatória do Registo Predial.

2. O Regulamento do Condomínio do edifício dos autos foi instituído por via da escritura de constituição da propriedade horizontal outorgada em 29.09.2005 e lavrada a fls. 143 a 144 vº do Lv. 16-A do Cartório Notarial de Lisboa a cargo da licenciada Anabela de Aguiar Pinto conforme fls. 110 e ss. Nos termos dos artigos 23.º, nº 1 e 24.º do dito regulamento, a Assembleia Geral de Condóminos reúne extraordinariamente sempre que convocada por Condóminos que representem, pelo menos, 25% do capital investido no edifício, mediante carta registada com aviso de recepção a enviar com, pelo menos, 10 dias de antecedência relativamente à data para o efeito agendada e a expedir para os domicílios dos condóminos destinatários.

3. A fls. 25 encontra-se cópia de uma carta datada de 07.05.2010, endereçada por CONDOMÍNIO (...) Lisboa, enviada à Autora, por registo, com o título de “convocatória”, com o seguinte teor:

“Nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 1431, e artigo 1432.º do Código Civil, fica V. Exa. por este meio, convocado para a Assembleia de Condóminos Extraordinária a realizar no dia 21 de Maio de 2010, pelas 20.30 horas, na sala do condomínio do Lote (...).

A ordem de trabalhos é a seguinte:

1. Apreciação, discussão e deliberação das contas dos exercícios de 2008 e 2009;
2. Apreciação, discussão e deliberação do Orçamento para o ano de 2010;
3. Eleição da Administração;
4. Discussão de outros assuntos de interesse para o condomínio, nomeadamente, os referentes a limpeza, segurança, ventilação e seguro das partes comuns.

Se na reunião da Assembleia Geral Extraordinária acima referida, não estiverem presentes ou representados condóminos titulares da maioria, ou não for possível formar a maioria prevista no n.º 4, do artigo 1432.º do Código Civil para deliberar, fica, desde já convocada nova reunião, no mesmo local, com a mesma ordem de trabalhos para o mesmo dia, pelas 21 horas.

Não se verificando as condições acima referidas, a nova assembleia, poderá deliberar por maioria dos votos dos proprietários presentes ou representados, desde que constituam, pelo menos, um quarto do valor do condomínio, nos termos do citado dispositivo legal. (...)”

4. O documento transcrito em 3. encontra-se subscrito por uma assinatura ilegível e refere ser firmada pelos condóminos (“p’ condóminos”), sem qualquer listagem de condóminos.

5. A fls. 172 encontra-se cópia de documento com o título de “acta n.º 1/2010”, com o seguinte teor:

“Aos vinte e um dias do mês de Maio de dois mil e dez, pelas vinte horas e trinta minutos, reuniu-se na sala de condomínio sita na Avenida D. João II (...) em Lisboa, a Assembleia Geral Extraordinária de Condóminos do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, sito na Avenida D. João II (...) em Lisboa.

A Assembleia foi regularmente convocada, com observância do disposto nos artigos mil quatrocentos e trinta e um e mil quatrocentos e trinta e dois do Código Civil, com a seguinte ordem de trabalhos:

1. Apreciação, discussão e deliberação das contas dos exercícios de 2008 e 2009;
2. Apreciação, discussão e deliberação do Orçamento para o ano de 2010;
3. Eleição da Administração;
4. Discussão de outros assuntos de interesse para o condomínio, nomeadamente, os referentes a limpeza, segurança, ventilação e seguro das partes comuns.

A mesa foi presidida por Marta (fracção Z) e secretariada por Hugo (fracção BI). Às 20 horas e 45 minutos estavam presentes e/ou representados condóminos que representavam 856,77 da permilagem do capital investido, conforme lista de presenças e procurações que ficam arquivadas.

Iniciou-se a assembleia tendo a Condómina G (representando 373 votos), antes do início da ordem de trabalhos, pedido a palavra e no uso daquela disse querer ditar para a acta o seguinte: Esta assembleia geral foi objecto de uma convocatória reduzida a escrito e pelo menos, remetida para a condómina G através de carta datada de 7 de Maio registada sob o número RO345970PT e encontra-se “assinada” por uma entidade desconhecida já que a assinatura dela constante é ilegível, não dando a referida missiva a conhecer em qualquer parte a identidade de quem a subscreve.

Com efeito, essa convocatória limita-se no seu final a indicar que é subscrita por condóminos sendo subscrita de seguida, conforme já foi invocado, por uma assinatura ilegível.

Ora, tendo sido esta assembleia geral convocada nos termos do artigo 1431.º, n.º 2, do Código Civil, tal significa que a mesma poderia ter sido subscrita, com inclusão da respectiva convocatória e no próprio acto por condóminos que representassem, pelos menos, 25 % do capital investido no edifício.

Na medida em que, esta convocatória não cumpre o evocado requisito legal,

carece a mesma de qualquer validade, o que inquina, por conseguinte, a assembleia-geral que por essa via se pretendia convocar.

Atento o exposto significa tal situação que qualquer deliberação que, porventura, viesse a ser no respectivo âmbito tomada estaria sempre sujeita à respectiva impugnação judicial, atenta a nulidade da convocatória que lhe está subjacente, impugnação essa a exercer nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 1433.º, n.º 1, a n.º 3, do Código Civil.

Nesta medida afigura-se à condómina G que o acto ora em apreço não se deve sequer iniciar, reiterando a sua anterior proposta de tomar a iniciativa de convocar, por si própria, nova assembleia-geral para meados do próximo mês de Junho.

Em conformidade com o que acaba de expor, a condómina G ausenta-se de imediato deste acto, por não pretender participar em assembleias claramente nulas, de nenhum efeito, evitando assim perdas de tempo e incómodos para todos os participantes.

A Condómina G compromete-se a assinar a presente acta até esta altura, quando a mesma lhe for remetida.

Após a intervenção desta condómina, deu-se início a um período que durou sensivelmente 30 minutos, durante o qual se debateu a legalidade e viabilidade da

assembleia-geral e da sua continuação. Foi então deliberado continuar os trabalhos, decisão essa tomada por unanimidade dos condóminos presentes que nesta hora perfazem 375 votos (já contabilizados os votos dos condóminos que compareceram na assembleia no decurso da exposição da G, e que neste momento subscrevem a lista de presenças). (...)

Assim a presidente da mesa no uso da palavra deu continuação aos trabalhos, entrando-se na apreciação do primeiro ponto da ordem de trabalhos expresso na Convocatória. Tomou a palavra o condómino Hugo, informando a assembleia que, apesar de várias tentativas, não foram facultadas a tempo desta assembleia geral, as contas de 2008 e 2009 para que se pudessem proceder a uma apreciação prévia daquelas e dos documentos que as mesmas instruir (...). Posto isto a presidente da mesa propôs ao voto da assembleia a seguinte proposta: Não deliberar sobre o ponto um da ordem de trabalhos, por a assembleia desconhecer, em absoluto, as contas relativas aos exercícios de 2008 e 2009. A assembleia votou favoravelmente, por unanimidade (375 votos), tendo sido assim aprovada a proposta.

Entrando no ponto dois da ordem dos trabalhos (...). A presidente da mesa propôs à votação da assembleia o orçamento supra, tendo sido aprovado com 369 votos a favor e a abstenção da fracção CT (6 votos). Entrando no ponto três da ordem de trabalhos (...) Neste sentido a presidente da mesa pôs à

votação a proposta da Geo(...) que obteve 348 votos a favor, nenhum contra e 27 abstenções (...) Considera-se assim eleita como administração do condomínio a sociedade comercial GEO (...). (...)

Ainda no âmbito do ponto três da ordem de trabalhos, entrou-se na votação da CA (...). Sujeita à votação a proposta foi aprovada por unanimidade foi eleita pela unanimidade dos presentes (375 votos), sendo assim constituída a CAF (Comissão de Acompanhamento e Fiscalização) para o biénio 2010 e 2011. (...) Entrando no ponto quatro da ordem de trabalhos (...) foi levada à mesa a seguinte proposta “Criação de um fundo de maneo em benefício do condomínio, para pagamento de despesas urgentes, em valor equivalente ao valor das quotizações, no período dos próximos 3 meses (...)”. A mesma foi aprovada por maioria tendo obtido 101 a favor (...), 69 votos contra (...) e 205 abstenções.

Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos pelas três horas e 10 minutos do dia 22 de Maio de 2010, dela se lavrando a presente acta que depois de lida será assinada segundo o regulamento do condomínio.”

6. A fls. 26 encontra-se cópia de uma carta datada de 17.05.2010, endereçada por Condomínio (...), dirigida à Autora. A carta foi remetida por correio registado em 17.05.2010, conforme cópia de fls. 27, e recebida pela Autora em 18.05.2010.

Mais se provou que as deliberações foram tomadas por maioria dos votos dos condóminos presentes, os quais representavam  $\frac{1}{4}$  do valor total do prédio – artigo 659.º, n.º 3, do Código do Processo Civil. Na verdade, a matéria foi alegada pela Ré na contestação, no artigo 41.º, tendo a Autora concordado, face à resposta, no artigo 1.º, parte final.

Houve contra alegações defendendo a manutenção da decisão  
Corridos os vistos legais, nada obsta ao conhecimento

## II - Apreciando

O recurso é balizado pelas conclusões das alegações, estando vedado ao tribunal apreciar e conhecer de matérias que naquelas não se encontrem incluídas, a não ser que se imponha o seu conhecimento oficioso (art. 684º, nº 3 e 690º, nºs 1 e 3 do CPC), acrescendo que os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, sendo o seu âmbito delimitado pelo conteúdo do acto recorrido.

Os presentes autos deram entrada em 31-Agosto- 2010, assim sendo, a versão do C.P.C. aplicável é a que entrou em vigor com o D.L. 303/2007, de 24 de Agosto, por força do art. 12/1.

1.1 Invocou a apelante a nulidade da al. d) do n.º 1 do art. 668º do CPC. A nulidade da al. d), só poderia consistir em omissão ou excesso de pronúncia. E é de omissão de pronúncia que se trata. Importa resolver, independentemente de terem sido tomados ou não todos os argumentos invocados, tanto mais que, como é sabido, os argumentos não são as questões a decidir. Impõe-se decidir sobre a caducidade invocada pela apelada e não foi apreciada. Ocorreu, portanto, a invocada nulidade.

1.2 A questão colocada prende-se com a contagem do prazo de caducidade, previsto no nº4 do artigo 1433 do Código Civil, da acção anulatória das deliberações das assembleias de condóminos contrárias à lei ou aos regulamentos (nº1 do mesmo artigo), proposta pelo condómino ausente (embora notificado para comparecer na assembleia). Há duas grandes correntes doutrinárias e jurisprudenciais sobre tal matéria. No Ac. TRL, de 22/6/1999, CJ 1999 III-121 e do STJ, de 11/1/2000 – defendeu-se que o início de contagem do prazo se faz a partir da data da deliberação impugnada. Ou seja, “actualmente os condóminos faltosos terão de diligenciar no sentido de conhecerem o teor das deliberações para, se o desejarem, poderem impugná-las no prazo dilatado de 60 dias sobre a data da deliberação e não da comunicação da deliberação, como primitivamente se estipulava”. É esta a tese que melhor se coaduna com uma interpretação histórico-actualista, sistemática e teleológica (racional), onde se presume que o legislador soube exprimir o seu pensamento em termos adequados (art. 9º, nºs 1 e 3).

Por sua vez, outra tese – estribando-se no acórdão do STJ, de 21/1/2003 e na opinião de autores como Aragão Seia, Propriedade Horizontal, 2ª edição, página 86 e Sandra Passinhas, A Assembleia de Condóminos", página 241 - vai no sentido de que a contagem de tal prazo só se inicia a partir da comunicação da deliberação impugnada

Como é sabido, a actual redacção do artigo 1433 do Código Civil - aplicável foi-lhe dada pelo DL 267/94 de 25/10.

Na anterior redacção, o nº2 do referido artigo não deixava margem para dúvidas, ao prescrever expressamente que o prazo em causa se contava da comunicação da deliberação ao condómino ausente.

Numa interpretação literal, o correspondente número (o nº. 6) do actual 1433 também não nos deixa margem de dúvida, pois que não faz qualquer referência a essa comunicação como início da contagem do prazo, fazendo apenas distinção entre os prazos para a propositura das acções – 60 dias para a anulação da primitiva deliberação e 20 dias para a anulação da deliberação da assembleia extraordinária.

Dispõe o art. 1433:

- «as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado» (nº1);
  - «no prazo de 10 dias contado da deliberação, para os condóminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes, pode ser exigida ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes» (nº2);
  - «no prazo de 30 dias contados nos termos do número anterior, pode qualquer condómino sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem» (nº3);
  - «o direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação» (nº4).
- Como se vê, a lei fez iniciar a contagem do prazo para o condómino ausente requerer, quer a assembleia extraordinária, quer a intervenção do centro de arbitragem, da comunicação - que lhe deve ser feita, nos termos do nº6 do artigo 1432 do Código Civil - da deliberação impugnanda.

Mas - claramente - já não usa o mesmo critério relativamente ao prazo de caducidade das acções anulatórias. Seguramente foi pensado pelo legislador. Se é certo que a interpretação da lei não deve ser meramente literal (nº1 do artigo 9 do Código Civil), não é menos verdade que não pode ser considerado pelo intérprete o pensamento legislativo que não tenha na letra da lei um mínimo de correspondência verbal, ainda que imperfeitamente expresso, sendo sempre de presumir que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir o seu pensamento em termos adequados (nºs 2 e 3 do mesmo artigo).

Ora, o legislador de 1994 foi tão minucioso nas alterações que introduziu ao regime da propriedade horizontal, através do referido DL 267/94, que só podemos entender como sendo querida expressamente esta diferença de regime.

A intenção do legislador foi fundamentalmente, de privilegiarem os meios extrajudiciais (a assembleia extraordinária) ou para judiciais (o centro de arbitragem) para a apreciação e eventual revogação das deliberações anuláveis a que se reporta o nº1 do artigo 1433.

Aragão Seia, ob. cit., páginas 185/186 escreveu que com tal alteração se pretendeu:

- «obstar a recurso a tribunal, evitando o inconveniente de criar antagonismos entre os condóminos e de protelar no tempo a eficácia definitiva da decisão, permite-se no prazo de 10 dias"exigir ao administrador a convocação de uma

assembleia extraordinária"»;

-« procurar evitar o recurso a tribunal permite-se que possa sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem.».

Esta finalidade tem a sua plena expressão no caso de condómino ausente que só tenha tido conhecimento da deliberação através da comunicação a que alude o nº6 do artigo 1432 e já depois de decorridos os 60 dias referidos no nº4 do artigo 1433, ou seja, sobre a data daquela, como diz a lei.

Neste caso e no nosso entender, porque já não pode intentar a acção anulatória dessa deliberação, para a revogar tem necessariamente de, nos respectivos prazos legais, recorrer:

-ou à assembleia extraordinária;

-ou ao centro de arbitragem.

E se, lançar mão da assembleia extraordinária, a respectiva deliberação lhe vier a ser desfavorável, ainda poderá recorrer aos meios judiciais, instaurando a respectiva acção de anulação desta deliberação extraordinária, no prazo de 20 dias, contados sobre ela, como permite o nº 4 do artigo 1433.

A deliberação extraordinária se for confirmatória da primitiva deliberação – sendo revogatória não há fundamento para a intervenção judicial, como é óbvio, o objecto da acção de anulação é aquela e não esta.

O direito de anulação da primitiva deliberação morreu com o decurso do prazo de 60 dias - prazo este que, evidentemente, jamais poderá renascer.

O que nasce com a deliberação extraordinária é o prazo de 20 dias para o condómino ausente pedir a anulação judicial desta mesma deliberação e não da primitiva (não obstante esta ter sido objecto daquela).

Se o condómino ausente optar pelo recurso ao centro de arbitragem, precluirá o seu direito à acção anulatória, pois que a decisão arbitral tem, nos termos do artigo 26 da Lei nº31/86, de 29 de Agosto, a mesma força e os mesmos efeitos jurídicos que uma sentença judicial.

Em suma, o condómino ausente nunca ficará cerceado no seu direito de recorrer aos tribunais para anular as deliberações das assembleias de condóminos que considere anuláveis à luz do nº1 do artigo 1433 do Código Civil.

Basta estar atento – como atento terá que estar no caso de haver lugar à 2ª reunião da assembleia, a qual se considera convocada para uma semana depois, na mesma hora e local (nº4 do artigo 1432 do CC), para não deixar esgotar o prazo de 60 dias a contar da data da deliberação que pretende impugnar e, por sua iniciativa (independentemente da comunicação que lhe deve ser feita nos termos do nº6 do artigo 1432 do mesmo Código), tomar conhecimento do respectivo teor.

De qualquer forma, se não tiver esse cuidado e só vier a ter conhecimento da

deliberação através da referida comunicação e depois de decorrido o prazo de 60 dias sobre ela, ainda assim lhe restará a possibilidade da sua (indirecta) apreciação judicial, caso a assembleia extraordinária a que necessária e previamente terá que recorrer, nos termos legais atrás explanados - não a revogue.

Entendimento diverso - no sentido de a contagem do prazo de caducidade da acção anulatória se iniciar só com a comunicação nos termos do nº6 do artigo 1432 do CC - propiciará o laxismo/absentismo e a indefinição das questões condominiais, ao contrário do que, naturalmente, é pretendido pela lei.

Nesta conformidade, concluindo-se, como se conclui, que o prazo de caducidade de 60 dias a que alude o nº4 do artigo 1433 do Código Civil se conta a partir da data da deliberação, mesmo para os condóminos ausentes. Aqui chegados, importa responder no caso vertente se pode considerar-se caduco o direito da autora propor a presente a acção. A acção em 31/8/2010 e a assembleia de condóminos onde foram tomadas as deliberações ocorreu em 21/5/2010, terminado no dia 22/5/2010 às 3h da manhã. Os 60 dias terminaram no dia 22 de Julho de 2010, férias judiciais.

1.3 A caducidade do direito de accionar é uma excepção de direito material conduzindo o decurso do prazo à morte daquele direito, operando a extinção de forma directa e automática. Importa decidir se a acção entrou em prazo. O prazo iniciou-se em 22 de Maio de 2010 e a acção deu entrada em 31 de Agosto de 2010.

No D L 303/2007, de 24 em de Agosto o disposto no art. 144.º do CPC -

1. O prazo processual, estabelecido por lei ou fixado por despacho do juiz, é contínuo, suspendendo-se no entanto, durante as férias judiciais, salvo se a sua duração for igual ou superior a seis meses ou se tratar de actos a praticar em processos que a lei considere urgentes.

2. Quando o prazo judicial para a prática do acto processual terminar em dia em que os tribunais estiverem encerrados, transfere-se o seu termo para o primeiro dia útil seguinte.

3. Para efeitos do disposto no nº anterior consideram-se encerrados os tribunais quando for concedida tolerância de ponto.

4. Os prazos de propositura de acções previstas neste código seguem o regime dos números anteriores.

Na vigência dada pelo Decreto-Lei n.º 457/80, de 10 de Outubro (reposta pelo Decreto-Lei n.º 381-A/85) foi proferido pelo STJ o Assento n.º 8/94, de acordo com o qual “ a suspensão dos prazos judiciais, estabelecida no artigo 144.º, n.º 3, do CPC, não é aplicável ao prazo judicial de propositura de acção previsto no artigo 382.º, n.º 1, alínea a), do mesmo Código” (DR 102/94, Série I-A, de

1994-05-03).

Decidiu-se que o art. 144.º do CPC, em todos os seus números, contempla apenas prazos de natureza judicial, sendo que o seu n.º 4 se reporta aos prazos judiciais de propositura da acção.

Quanto aos prazos de natureza substantiva, afirmou que o respectivo cômputo está submetido às regras consignadas no artigo 279.º do Código Civil.

Ora, o prazo de 60 dias para impugnar a deliberação é um prazo de caducidade (cf. o n.º 2 do art. 298.º do Código Civil) e tem natureza substantiva.

Na verdade, os prazos judiciais destinam-se a determinar o período de tempo “para se produzir um determinado efeito processual”, ou seja, a “regular a distância entre os actos do processo”, e, dada essa função específica, pressupõem, necessariamente, a prévia propositura de uma acção, a existência de um processo.

Os prazos substantivos, por seu turno, respeitam ao período de tempo exigido para o exercício de direitos materiais e são-lhes “aplicáveis as regras da caducidade, a menos que a lei se refira expressamente à prescrição” (artigo 298.º, n.º 2, do CC), tendo o seu decurso, em princípio, sem prejuízo das regras respeitantes à necessidade da sua invocação em juízo, a consequência de extinção do respectivo direito.

Os prazos de propositura de acção são geralmente qualificados como prazos substantivos de caducidade, mas podem ser também prazos judiciais, o que ocorre quando o prazo esteja directamente relacionado com uma outra acção e o seu decurso tenha um mero efeito de natureza processual e não o de extinção de direito material.

Por se revestir de tal natureza, o prazo de propositura da acção previsto no citado artigo 382.º, n.º 1, alínea a) do CPC, uma vez que funciona como simples condição de subsistência da providência cautelar, sem qualquer interferência no direito que constitua o fundamento da respectiva acção, considerou o assento n.º 8/94 que tal prazo era um prazo judicial, razão por que o julgou incluído na excepção constante do n.º 4 do art. 144.º do CPC, o que determinava que corresse seus termos em férias, não beneficiando da suspensão prevista no n.º 3 do mesmo preceito.

Quanto ao prazo de caducidade em análise não se suspende nem se interrompe de acordo com o que estabelece o art. 328.º do CC, funcionando a secretaria nas férias judiciais, daqui retirando a apelada que a acção deu entrada em juízo fora do prazo.

E a apelante defende que estava em tempo.

Com esta invocação, pretendeu afastar a aplicação a este prazo substantivo das regras do cômputo do termo previstas na al. e) do art. 279º do CC, que

tem o seguinte teor: “O prazo que termine em domingo ou dia feriado transfere-se para o primeiro dia útil; aos domingos e dias feriados são equiparadas as férias judiciais, se o acto sujeito a prazo tiver de ser praticado em juízo.”

Nos termos do disposto no art. 328.º do CC, “O prazo de caducidade não se suspende nem se interrompe senão nos casos em que a lei o determine”.

A este propósito, entendemos que é importante distinguir a suspensão do prazo de caducidade da transferência do termo do prazo de caducidade.

Como escreveu o Prof. Antunes Varela, em anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11 de Julho de 1989 – Na Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 128.º, n.º 3855, de 1 de Outubro de 1995, termo do prazo de caducidade que caia em férias judiciais, pag. 166 e seg. «...Em primeiro lugar, não é de uma questão de suspensão da caducidade que se trata na alínea e) do artigo 279.º do Código Civil, mas de dilação ou transferência do termo de um prazo, verificado em férias, domingo ou dia feriado, para o 1.º dia útil subsequente. Os casos de verdadeira suspensão, seja da prescrição, seja da caducidade, têm quase sempre na sua base, como se verifica pelo simples exame das situações contempladas nos artigos 318.º e seguintes do Código Civil, situações subjectivas, de carácter pessoal, que tornam natural o não exercício do direito, afastando a ideia da negligência ou da renúncia do seu titular, ao passo que a solução ditada na alínea e) do artigo 279.º tem na sua raiz uma situação puramente objectiva, aplicável à generalidade das pessoas. Aliás, se porventura assim não fosse e se essa dilação para a prática de um acto de exercício do direito, depois de findo o prazo da sua caducidade, tal como a alínea e) do artigo 279.º do Código Civil a prevê, constituísse uma verdadeira suspensão da caducidade do direito, então aí teríamos nós um dos casos ressalvados na parte final do artigo 323.º, em que o prazo de caducidade se suspenderia, por determinação especial da lei.

Em terceiro lugar, é inquestionável que a ratio legis da norma contida na alínea e) do artigo 279.º do Código Civil e em cujo texto nenhuma discriminação se faz entre prazos de prescrição e de caducidade, se estende realmente aos próprios prazos de caducidade do direito, desde que, para afastá-la, se torne necessária a prática de qualquer acto em juízo. Com efeito, no caso de caducidade (...), o acto que pode considerar-se essencial para afastá-la, como logo se depreende do disposto no artigo 267.º do Código de Processo Civil, conjugado com o preceito do artigo 331.º, n.º 1, do Código Civil, é a proposição da acção pelo titular do direito - e não, por exemplo, o acto da citação ou da notificação do réu (artigo 323.º do mesmo Código), que são actos já muito dependentes da actividade da secretaria judicial.

Trata-se, por conseguinte, de uma situação manifestamente compreendida na

parte final do texto da alínea e) do artigo 279.º do Código Civil. E que cabe, ao mesmo tempo, sem margem para dúvidas, dentro do seu espírito.

Quais são, na verdade, as razões que levam a lei a deslocar para o 1.º dia útil o termo (oficial) do prazo substantivo que termine de facto em qualquer dia das férias judiciais, sempre que o acto (de exercício de direito, poder ou faculdade) prestes a cair tem de ser praticado em juízo?

Primeiro, porque estando os juízes em férias, ausentes do tribunal em que exercem a sua actividade, não vale a pena obrigar a parte inutilmente a realizar o acto até o termo do respectivo prazo, quando de antemão se sabe que o acto nenhum seguimento prático vai ter até ao 1.º dia útil. E esta consideração, que tanto procede para os prazos de prescrição, como para os de caducidade, pode mesmo dizer-se que vale de modo especial para os prazos de caducidade, porque em relação à prescrição há sempre a necessidade do acto posterior de citação ou notificação do réu devedor para que o prazo prescricional em curso se interrompa (artigo 267.º, n.º 2, do Código de Processo Civil, e artigo 323.º do Código Civil).

Em segundo lugar, aproveitando o período de férias judiciais tanto a juízes como a advogados, pode bem suceder que a pessoa necessitada de praticar em juízo o acto destinado a impedir a caducidade do seu direito não encontre disponível, no decurso das férias judiciais, advogado que, na sua comarca, mereça a sua plena confiança no patrocínio que pretende obter. E para quê forçar o interessado a recorrer a um advogado diferente do que ele escolheria em condições normais, se o acto não vai prosseguir regularmente, por virtude da ausência dos titulares do tribunal?

E também esta consideração, tal como a anterior, colhe, não só para os prazos de prescrição, mas também (talvez por maioria de razão) para os prazos de caducidade.»

Em suma, tratando-se de um prazo substantivo, está submetido às regras do art. 279.º do CC, em nada colidindo a transferência do termo do prazo de caducidade prescrita na alínea e) deste preceito com a insusceptibilidade de suspensão do prazo de caducidade prescrita no art. 328.º do CC.

A acção entrou no dia 31 de Agosto de 2010, data em que o prazo dos 60 dias já se encontrava findo. O prazo terminou a 22 Julho, mas não se encontrava precluído, sendo férias judiciais transferiu-se para o primeiro da útil - 1 de Setembro.

Pelo exposto, não procede a excepção invocada da caducidade.

#### 1.4 Nulidade da convocação

Ao contrário da posição defendida pelo recorrente, a sua presença na A.G., levou ao saneamento de qualquer irregularidade que emergisse da

Convocatória.

Relativamente à assinatura não legível, da convocatória o art. 1432.º, n.º 1, do Código Civil não prevê como requisito a assinatura da convocatória, exigindo apenas que seja feita “por meio de carta registada, com dez dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de recepção assinado pelos condóminos”. No que respeita ao conteúdo da convocatória, verifica-se que o regime é semelhante, exigindo-se apenas que indique o dia, hora, local e ordem de trabalhos da reunião – artigo 1432.º, n.º 2, do Código Civil.

A forma da convocatória, não enferma pois de qualquer vício, nomeadamente vício susceptível de gerar a anulação das deliberações tomadas na Assembleia de Proprietários convocada.

Mas mesmo que tal se verificasse, no início da assembleia estavam quase representados a 90/%. Após o requerimento que fez e a sua saída os condóminos presentes rectificaram a realização da assembleia e continuaram deliberando como dos factos assentes constam. Importa apenas salientar que a única questão que não foi deliberado se reportava às contas de anos anteriores o que não deixa de ser significativo, quando em Janeiro de cada ano devem aprovar o orçamento desse ano e as contas do ano anterior.

Mas se por acaso se entendesse que se verificava esse vício, o que não se aceita, excepcionalmente, a assembleia geral reunirá quando for convocada por condóminos que representem, pelo menos, 25% do capital investido – art. 1431.º n.º 2 do Código Civil – sendo, desta forma, conferida legitimidade aos condóminos titulares de um quarto do capital investido no prédio, semelhante à conferida pelo art. 1431.º n.º 1 do Código Civil ao administrador em exercício. Nem se diga que o apuramento e validação de tal legitimidade não foi possível, pois deliberaram continuar a assembleia com a identidade e a permissão por cada um deles representava, com da acta constam e respectivas assinaturas.

A recorrente ao impugnar todas as deliberações tomadas naquela AG reconheceu os efeitos jurídicos de uma destas deliberações, concretamente da eleição da Administração, a quem confere legitimidade passiva para representar todos os restantes condóminos também RR.

Sendo certo que, como da acta melhor consta dúvidas não pode haver de que a assembleia não decorreu em 1.ª convocatória como alegou o apelante. Após, marcaram a assembleia a realizar para as 21h em 2ª convocatória. E teve a presença de mais de um quarto do valor do condomínio, no seguimento do ponto 4. da convocatória: “Se na reunião da Assembleia Geral Extraordinária acima referida, não estiverem presentes ou representados condóminos titulares da maioria, ou não for possível formar a maioria prevista no n.º 4, do

a 1342 para deliberar fica desde já marcada nova reunião, no mesmo local, com a mesma ordem de trabalhos para o mesmo dia, pelas 21 horas. Não se verificando as condições acima referidas, a nova assembleia, poderá deliberar por maioria dos votos dos proprietários presentes ou representados, desde que constituam, pelo menos, um quarto do valor do condomínio (...).” O art.1433/1 do Código Civil declara anuláveis as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados. Não se descortina a violação da lei que torne a deliberação nula. As deliberações foram validamente tomadas.

#### B) “Venire Contra Factum Proprium”

Mas se por hipótese houvesse nulidade da convocação da assembleia, contrariamente ao que sempre sustentou em primeira instância a A/ Recorrente, no entendimento dos R/Recorridos assumiu, com a sua presença na A.G., o saneamento de qualquer irregularidade que emergisse da Convocatória.

Repare-se que a A./Recorrente não só se considerou convocada, por comparecer, como assinou a lista de presenças, bem como usou do seu direito de participação em assembleia ditando para a acta as razões porque entendia não participar e a justificação do seu abandono àquele acto.

Um condómino não convocado, ou que não se considere convocado por a convocatória ser irregular, não pode comparecer e exercer os seus direitos de participação na assembleia, sem que estes seus actos tenham como consequência a sanação imediata de qualquer irregularidade que enferme a convocatória e que queira mais tarde invocar.

Sendo a ratio da convocatória das assembleias de condóminos, a plena formação duma opinião dos condóminos sobre os pontos agendados para essa reunião magna, constituiria autêntico venire contra factum proprium, alguém participar activamente e conscientemente numa assembleia para a qual considera que não foi convocado. Fica prejudicado o conhecimento das demais questões colocadas pelo recorrente - artigos 660, nº2, 713, nº2 e 726, todos do Código de Processo Civil.

Através do principio do venire contra factum proprium pretende-se vedar que o sujeito obtenha um resultado, mesmo que conforme ao direito, mas que esta em flagrante contradição com a sua anterior conduta, e, como consequência, contrária à boa fé. Diante deste princípio chega-se à conclusão de que ninguém pode ir validamente contra os próprios actos.

São características do venire contra factum proprium:

a) situação de confiança justificada pela boa fé, que leva uma pessoa a acreditar, estavelmente, na conduta alheia - no factum proprium determinante

da aquisição de situação jurídica;

b) investimento nessa confiança como orientação de vida, desenvolvendo actividade na crença do factum proprium, actividade que seria destruída pelo venire, com o correlativo injusto regresso à situação anterior ao facto proprium

c) atribuição da situação criada ao autor do factum proprium por esta ter culposamente contribuindo para a situação de confiança que foi gerada.

Em suma, mesmo que se entendesse que lhe assistia razão na questão da convocatória com a sua presença interventiva fazendo declarações que da acta constam, devia ter permanecido assumido a defesa da sua participação em assembleia.

Concluindo

- O prazo de caducidade de 60 dias a que alude o nº4 do artigo 1433 do Código Civil conta-se a partir da data da deliberação, mesmo para os condóminos ausentes.

- O art.1433/1 do Código Civil declara anuláveis as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados.

III - Decisão: em face do exposto, julga-se improcedente excepção da caducidade, mantendo-se a decisão impugnada, julga-se improcedente o recurso.

Custas pelo apelante

Lisboa, 20 de Março de 2013

Maria Catarina Manso

Maria Alexandrina Branquinho

Ana Luísa Geraldès