

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 2428/2005-6

Relator: FERNANDA ISABEL PEREIRA

Sessão: 16 Junho 2005

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: AGRAVO

Decisão: NEGADO PROVIMENTO

PROVIDÊNCIA CAUTELAR

DELIBERAÇÃO SOCIAL

SUSPENSÃO

LEGITIMIDADE

Sumário

I - A intervenção do administrador só se justifica em relação aos actos de conservação e fruição das coisas comuns, aos actos conservatórios dos respectivos direitos ou a prestação de serviços comuns.

II - Só relativamente a tais actos pode o administrador do condomínio demandar e ser demandado nessa qualidade. O nº 3 do artigo 1347º do Código Civil reconhece-lhe ainda legitimidade quanto às acções relativas a questões de propriedade ou posse dos bens comuns, mas só se a assembleia lhe atribuir para o efeito poderes especiais.

III - No que concerne às acções de impugnação das deliberações tomadas pela assembleia de condóminos e, por conseguinte, ao procedimento cautelar respectivo a lei não concede ao administrador legitimidade para, nessa exclusiva qualidade de administrador do condomínio, demandar ou ser demandado (cfr. citado artigo 1433º).

(FG)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa :

I. Relatório:

S, S.A., deduziu no Tribunal Cível da Comarca de Lisboa procedimento cautelar de suspensão de deliberações de assembleia de condóminos contra **G, Lda**, na qualidade de administradora do condomínio do prédio constituído em

propriedade horizontal situado na Av. da República, em Lisboa, pedindo que seja ordenada a suspensão das cinco deliberações da assembleia de condóminos, realizada no dia 29 de Julho de 2004, seguintes:

5ª deliberação - não aprovação do pedido de autorização, apresentado pela Requerente, para execução de obras inerentes às saídas de evacuação, mais precisamente para proceder à alteração no muro do logradouro da porteira, o portão da entrada da garagem do Edifício e os pontos de iluminação de emergência, para efeitos do Regulamento de Segurança contra Incêndios;

7ª deliberação - não aprovação de qualquer obra ou trabalho nas partes comuns do Edifício, incluindo as já efectuadas no terraço, devendo as construções ali existentes e não autorizadas pelo Condomínio ser imediatamente removidas;

8ª deliberação - não discussão de quaisquer assuntos no âmbito deste ponto da ordem de trabalhos, implicando a rejeição da apresentação, pela ora Requerente, de dois assuntos neste ponto da Ordem de trabalhos - "1º assunto: resultado da vistoria dos Bombeiros efectuada à fracção "B" para verificação da conformidade do executado ao projecto licenciado pelas autoridades e 2º assunto: proposta de contrapartidas, com base nos elementos enviados, a ser apreciada em Assembleia;

9ª deliberação - não aprovação da instalação e funcionamento no prédio da sala de jogo do bingo;

11ª deliberação - atribuição à Administração de poderes para, em representação do Condomínio, promover, constituindo para o efeito mandatário judicial, os procedimentos judiciais necessários a impedir o exercício da actividade da sala de jogo do bingo na fracção "B" do prédio, designadamente através de acção judicial destinada a declarar a ilegalidade, face ao Regulamento de Condomínio e ao Título Constitutivo de Propriedade Horizontal, da referida actividade, na fracção autónoma que tem por objecto "loja", bem como outras acções que se venham a considerar úteis para o mesmo fim.

A requerente fundamenta a sua pretensão na ilegalidade das referidas deliberações, explicitando, relativamente a cada uma delas, a factualidade integradora da invocada ilegalidade.

A requerida contestou, pugnando pela improcedência do procedimento cautelar e defendendo a manutenção das deliberações em causa por conformes ao regulamento do condomínio e terem sido legalmente tomadas.

Fixada a matéria de facto indiciariamente apurada, foi proferida decisão que julgou a requerida parte ilegítima e a absolveu da instância.

Agravou a requerente, formulando na respectiva alegação as seguintes

conclusões:

1ª A Requerida é parte legítima, não oferecendo esta circunstância qualquer dúvida à ora Requerente.

2ª Antes de mais resulta da própria decisão que a Requerida é administradora do Condomínio, tendo sido precisamente nessa qualidade que foi demandada.

3ª O condomínio, representado pelo seu administrador tem personalidade judiciária, pela directa aplicação da alínea e) do art. 6º do Código de Processo Civil

4ª Trata-se do corolário dos art.1436º e 1437º do Código Civil.

5ª Esta personalidade judiciária já resultava, pelo menos, desta última disposição (cfr. neste sentido José Lebre de Freitas, João Redinha e Rui Pinto in Código de Processo Civil Anotado, Volume I, Coimbra Editora, 1999, pág. 21, nota 5 - anotação ao referido art. 6º).

6ª Esse é igualmente o entendimento de Sandra Passinhas que refere, a propósito da citação: "Nos termos do art. 398º nº 2 é citada para contestar a pessoa a quem compete a representação judiciária dos condóminos na acção de anulação - o administrador ou a pessoa que a assembleia designar para esse efeito (artigo 1433º nº 6) " (in "A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal", 2ª edição, Reimpressão da 2ª edição de Janeiro de 2002, Almedina, pág. 261).

7ª Ainda segundo a mesma autora: "O administrador nunca é prejudicado pela procedência da acção (nem numa acção de anulação de deliberação social, nem em qualquer outra acção), ele age como o representante orgânico do condomínio. A deliberação exprime a vontade do condomínio, do grupo e não dos condóminos (individualmente considerados ou dos que aprovaram a deliberação). E, sendo um acto do condomínio a legitimidade passiva cabe ao administrador. A redacção do artigo 1433º nº 4 é anterior à reforma de 1994 e não foi objecto de actualização. As controvérsias respeitantes à impugnação de deliberações da assembleia só satisfazem exigências colectivas da gestão condominial, sem atinência directa com o interesse exclusivo de um ou vários participantes, com a consequência de que, nessas acções, a legitimidade para agir cabe exclusivamente ao administrador. Nas palavras do acórdão da Relação de Lisboa de 14 de Maio de 1998, CJ III, pág. 96 e ss. "entre os poderes do administrador contam-se os inerentes representação judiciária dos condóminos contra quem sejam propostas acções de impugnação de deliberação da assembleia, salvo se outra pessoa for nomeada pela assembleia, conforme se preceitua no art. 1433º -n.º 6 (...). Significa isto que o condomínio, ou seja, o conjunto dos condóminos, pode ser directamente demandado quando, designadamente, estejam em causa deliberações da assembleia (...). Da especificidade de representação do condomínio decorre

que, para cabal cumprimento do disposto no art. 476º nº 1 al. e) do C.P.Civil, se o autor demandar o condomínio, deverá indicar o nome e a residência do administrador ou da pessoa que a assembleia tenha porventura designado para representar o condomínio nessas acções, sem o que o condomínio não pode ter-se por devidamente identificado (cfr. obra citada, pág. 346/347).

8ª Este, aliás, tem sido o entendimento dominante na jurisprudência, de que se citam alguns dos arestas mais significativos: (Cfr. Ac. da Relação de Lisboa de 25 de Junho 'de 1984, in Col. Jur., 1984, tomo 2, pág. 174), (Ac. da Relação de Lisboa, de 27 de Abril de 1989, in Col. Jur. 1989, tomo 2, pág. 151) (Ac. da Relação do Porto de 08.02.1993 in www.dgsi.pt, número JTRP00007574) (Ac. da Relação do Porto de 07.01.1999, in www.dgsi.pt, número convencional JTRP00024861) (cfr. Ac. da Relação do Porto de 05.02.2004 in Col. Jur., tomo I, pág. 180).

9ª É assim manifesto, em face do exposto, que resulta evidente a legitimidade da Requerida, sendo manifestamente improcedente a conclusão a que o Tribunal a quo chegou, que se alega para todos os efeitos legais.

10ª Alcançada esta conclusão, torna-se manifesto e evidente que deveria o Tribunal a quo ter decretado a providência pelo preenchimento dos respectivos requisitos.

11ª Deve, por isso, a decisão ser revogada e substituída por outra que considere a Requerida parte legítima para ser demandada, devendo para o efeito os autos baixar instância para reapreciação da decisão proferida, à luz da decisão sobre legitimidade.

12ª Caso assim não se entenda, desde já se refere que a Requerente entende que se encontram já preenchidos os pressupostos que poderão levar ao decretamento da providência, dado que se encontram demonstrados todos os factos constantes do requerimento inicial com interesse para a decisão da causa, muito embora o Tribunal a quo os não tenha transposto na íntegra para a decisão ora em crise (cfr. confronto do despacho relativo à apreciação da matéria de facto com a decisão ora recorrida na parte dos factos).

Não houve contra alegação.

Foi proferido despacho tabelar de sustentação.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

II. Fundamentos:

De facto:

Na 1ª instância consideraram-se indiciariamente provados os seguintes factos:

1.A Requerente é, ao abrigo do Contrato de Locação Financeira Imobiliária, celebrado com a sociedade B, S.A., locatária da fracção autónoma designada

com a letra "B", do prédio urbano sito na Avenida da República, em Lisboa;

2.Acordaram as Partes que:

" 2. O Locatário compromete-se a dar imediato conhecimento ao Locador de todos os actos ou pretensões que ponham em causa o seu direito ou possam acarretar-lhe prejuízo, bem como a defender, por sua conta, a integridade do imóvel e seu uso".

3. Serão por conta e responsabilidade do Locatário as eventuais consequências, incluindo as de natureza pecuniária, de quaisquer acções movidas por terceiros ou relacionadas com direitos que a estes sejam reconhecidos contra o Locador ou referentes ao imóvel locado ou à sua utilização"

3.A ora Requerente celebrou locação financeira imobiliária da fracção autónoma designada pela letra "B", correspondente ao rés-do-chão direito, do prédio urbano sito em Lisboa, na Avenida da República, descrito na 8ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o nº 3151 da freguesia de S. Sebastião da Pedreira, com Licença de Utilização nº 133, emitida pela Câmara Municipal de Lisboa em 29.06.1977 com finalidade de "Loja" - docs 3 e 4.

4. Essa mesma fracção "B" é descrita na escritura pública de constituição da propriedade horizontal e respectivo registo predial como sendo: *"uma vasta ocupação destinada a garagem, com acesso directo à via pública, do lado direito daquela entrada principal, com acesso directo da via pública, e se prolonga pelo espaço correspondente ao logradouro posterior, para esse efeito coberto por um terraço"* e ainda: *"B) - Garagem, no lado direito do rés-do-chão, com a área total de 781,89 m2 e que se prolonga pelo espaço correspondente ao logradouro posterior, para esse efeito coberto por um terraço"* - doc. 3.

5.A fracção autónoma em questão - fracção "B" - destinou-se e foi inicialmente utilizada como garagem, tendo, para o efeito, sido coberta por um terraço, dispondo de clarabóias distribuídas por praticamente toda a cobertura.

6.Posteriormente, a finalidade desta fracção foi alterada e emitido, para esse efeito, em 29 de Junho de 1977, pela Câmara Municipal de Lisboa, Licença de Utilização com o número 133, na qual se identificou a Fracção B como sendo *"uma loja com arrecadação ao mesmo nível na zona de tardoiz sendo a entrada feita pelo n.º 62-A e tendo mais de 100m2"* - doc. 4.

E mais tarde,

7.Aquele mesmo espaço foi adquirido por um terceiro e transformado num estabelecimento aberto ao público, finalidade esta que exigiu, do então proprietário, a implementação de medidas de adequação do terraço de cobertura da fracção a esta utilização, designadamente pelo fecho de quase

todas as clarabóias existentes, à excepção de cinco que foram cobertas – com vista a assegurar as condições de funcionamento instalado na fracção "B".

8.Exigiu a esse mesmo proprietário, a abertura de duas portas de emergência, uma com saída para a cobertura da fracção "B" e outra para o logradouro da porteira, saídas de emergência estas que foram aprovadas pelo condomínio. Entretanto,

9. Constatou-se que finalidade da fracção "B", já com licença de utilização para "loja" e utilizada precisamente para esse fim, não estava conforme com a escritura de propriedade horizontal, razão pela qual foi outorgada, em 5 de Julho de 2002, escritura pública de alteração da propriedade horizontal, com base em deliberação unânime dos Condóminos (Actas nºs 25 e 26, de 21 de Fevereiro de 2002 e 02 e 07 de Maio de 2002, respectivamente) e despacho camarário de 24 de Junho de 2002 – vide cópia da escritura que se junta como Doc.

10.A ora Requerente celebrou o já referido Contrato de Locação Financeira e requereu, junto da Câmara Municipal de Lisboa, o licenciamento de um Projecto de Operação de Alteração e de cujo licenciamento resultou a emissão do Alvará de Licença de Outras Obras nº 202/EO/2004, em 18 de Maio de 2004;

11.Logo em 20 de Maio de 2004, a Requerente informou a Administração do Condomínio do início das obras, no interior e exterior da fracção "B", juntando, nessa comunicação, Planta relativa aos trabalhos a executar no interior e na cobertura da sua fracção; 12. A Requerente deu início às obras na fracção referida no art.1º em finais de Maio de 2004;

13.Em 3 de Junho de 2004, realizou-se uma Assembleia de Condóminos Extraordinária, convocada pela Administração do Condomínio com a seguinte Ordem de Trabalhos:

"1 - Pedido de autorização do condómino da Loja A, fracção "B" para fazer obras nas partes comuns do edifício;

2 - Outros assuntos de interesse para o Condomínio"" - doc. 8.

14. Nessa Assembleia de Condóminos ficou decidido suspender os trabalhos da Assembleia para que a Administração do Condomínio obtivesse um parecer jurídico sobre a finalidade que a requerente pretende dar à sua fracção, fazendo depender disso a aprovação (ou não) de quaisquer obras.

15. Naquela Assembleia a requerente informou os Condóminos de obras que iria realizar e que já havia iniciado;

16. Em 6 de Julho de 2004, a Administração do Condomínio convocou, finalmente, a continuação dos trabalhos da Assembleia iniciada em 03 de Junho, a qual foi agendada para 29 de Julho de 2004;

17.A Assembleia de Condóminos realizada em 29 de Julho foi convocada com a

seguinte Ordem de Trabalhos:

“1 - Aprovação da Acta nº 31, relativa à Assembleia Geral realizada no dia 03/06/2004;

2 - Continuação da Ordem de Trabalhos constante da Convocatória de 24/05/2004, para a Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03/06/2004;

a) Pedido de autorização do Condómino da Loja “A”, Fracção “B”, para fazer obras nas partes comuns do Edifício;

b) Outros assuntos de interesse para o Condomínio;

3 - Informação, discussão e deliberação sobre a instalação, na Fracção “B”, da actividade da sala de jogo de “Bingo”;

4 - Discussão e deliberação sobre os procedimentos judiciais ou extra-judiciais a promover pelo Condomínio para salvaguarda dos seus interesses, com eventual atribuição à Administração de poderes e competências para dar sequência às deliberações tomadas no âmbito dos pontos 1 e 2 da presente Ordem de Trabalhos” - conforme cópia da convocatória que se junta como doc.

9.

18. Na sessão da Assembleia de Condóminos de 3 de Junho de 2004 nenhuma deliberação chegou a ser tomada, conforme doc. 10.

19. No dia 29 de Julho de 2004 a Assembleia de Condóminos contou com a presença de 965%;

20. Nessa mesma Assembleia foram apresentadas diversas propostas e, a final, foram tomadas várias deliberações:

Antes de entrar na Ordem de Trabalhos da Assembleia, foram tomadas duas deliberações, a saber:

1ª deliberação - nomeação dos elementos da Mesa da Assembleia de Condóminos - Presidente e Secretário, na pessoa do Sr. Dr. J e A, respectivamente, que foi aprovada pela unanimidade dos condóminos presentes e representados;

2ª deliberação - introdução de duas rectificações na Acta da última Assembleia de Condóminos (realizada em 16.07.2004), com indicação de “Acta nº 32” a fls. 1 do Livro de Actas e “votos a favor de 700%” a fls 3 verso, aprovada por unanimidade dos condóminos presentes e representados.

21. Já no âmbito do ponto um da Ordem de Trabalhos: *“Aprovação da Acta nº 31, relativa à Assembleia Geral realizada no dia 03/06/200”* foram tomadas duas deliberações:

3ª deliberação - rejeição do texto resumido da Acta nº 31, por ter obtido apenas o voto a favor da ora Requerente, com a abstenção da condómina D (que não esteve presente naquela Assembleia) e o voto contra dos restantes condóminos presentes e representados. Neste âmbito, o condómino vencido, e ora Requerente, apresentou, por escrito, a sua declaração de voto (cuja cópia

aqui se junta como doc. 13);

4ª deliberação - aprovação do texto da acta nº 31 na sua generalidade, com redacção alterada em dois dos seus parágrafos, por proposta apresentada em Assembleia por um dos condóminos, tendo obtido o voto contra da ora Requerente com os fundamentos constantes da Declaração de Voto que já havia entregue (vide o mesmo doc. 13 junto supra) e com os votos a favor dos restantes condóminos presentes e representados.

Seguidamente,

22.E no âmbito do ponto dois, alínea a) da Ordem de Trabalhos: *“Pedido de autorização do Condómino da Loja “A”, Fracção “B”, para fazer obras nas partes comuns do Edifício”* foram tomadas mais três deliberações, a saber:

5ª deliberação - rejeição do pedido de autorização, apresentado pela ora requerente, para execução de obras inerentes às saídas de evacuação, mais precisamente a alteração no muro do logradouro da porteira, o portão da entrada da garagem do Edifício e os pontos de iluminação de emergência, para efeitos do Regulamento de Segurança contra Incêndios, tendo obtido o voto favorável da ora requerente e o voto contra dos restantes condóminos presentes e representados e registando-se uma Declaração de Voto do Condómino C;

6ª deliberação - o Condomínio está na disposição de aplicar no Edifício, a legislação de Segurança contra Incêndios, tendo obtido a aprovação unânime dos condóminos presentes e representados;

7ª deliberação - o Condomínio rejeita qualquer obra ou trabalho nas partes comuns do Edifício, incluindo as já efectuadas no terraço, devendo as construções ali existentes e não autorizadas pelo Condomínio ser imediatamente removidas, tendo obtido o voto contra da ora Requerente que fundamentou a sua posição na Declaração de Voto escrita que apresentou (e cuja cópia aqui se junta como doc. 14) e os votos a favor dos restantes condóminos presentes e representados no total de 745% com duas Declarações de Voto dos Condóminos J e C.

23. Passando à análise e apreciação do ponto dois, alínea b) da Ordem de Trabalhos: *“Outros assuntos de interesse para o Condomínio”* foi tomada uma deliberação, mais exactamente:

8ª deliberação - não discussão de quaisquer assuntos no âmbito deste ponto da ordem de trabalhos, implicando a rejeição da apresentação, pela ora Requerente, de dois assuntos neste ponto da Ordem de trabalhos - *“1º assunto: resultado da vistoria dos Bombeiros efectuada à fracção “B” para verificação da conformidade do executado ao projecto licenciado pelas autoridades e 2º assunto: proposta de contrapartidas, com base nos elementos enviados, a ser apreciada em Assembleia”*, que obteve o voto contra da ora

Requerente e a apresentação de uma Declaração de Voto (cuja cópia se junta como doc. 15) e o voto a favor dos restantes condóminos presentes e representados no total de 745%, acompanhada de declaração de voto do condómino P.

24.No âmbito do ponto três da Ordem de Trabalhos: *“Informação, discussão e deliberação sobre a instalação, na Fracção “B”, da actividade da sala de jogo de “Bingo”* foi tomada uma deliberação, a saber:

9ª deliberação – rejeição da instalação e funcionamento no prédio da sala de jogo do bingo, tendo obtido o voto contra da ora Requerente, com base nos fundamentos que fez constar na Declaração de Voto apresentada (e cuja cópia se junta como doc. 16) com os votos favoráveis dos restantes condóminos presentes e representados no total de 745% e uma Declaração de Voto do condómino J;

25. No que respeita ao ponto quatro da Ordem de Trabalhos: *“Discussão e deliberação sobre os procedimentos judiciais ou extra-judiciais a promover pelo Condomínio para salvaguarda dos seus interesses, com eventual atribuição à Administração de poderes e competências para dar sequência às deliberações tomadas no âmbito dos pontos 1 e 2 da presente Ordem de Trabalhos”* foram tomadas duas deliberações:

10ª deliberação – rectificação de um erro de escrita constante da Convocatória, passando a constar no sentido de ser alterar o âmbito “ dos pontos 2 e 3”, a qual foi aprovada pela unanimidade dos presentes e representados;

11ª deliberação – atribuição à Administração de poderes para, em representação do Condomínio, promover, constituindo para o efeito mandatário judicial, os procedimentos judiciais necessários a impedir o exercício da actividade da sala de jogo do bingo na fracção “B” do prédio, designadamente através de acção judicial destinada a declarar a ilegalidade, face ao Regulamento de Condomínio e ao Título Constitutivo de Propriedade Horizontal, da referida actividade, na fracção autónoma que tem por objecto “loja”, bem como outras acções que se venham a considerar úteis para o mesmo fim, tendo obtido o voto contra da ora Requerente com base nos fundamentos que fez constar em Declaração de Voto escrita e do condómino e sua representada C e os votos favoráveis dos restantes condóminos, no total de 605%;

26.As deliberações da Assembleia de Condóminos, cujos efeitos a ora requerente pretende ver suspensos, são as identificadas supra como 5ª, 7ª, 8ª, 9ª e 11ª deliberações, referentes às seguintes matérias;

27. A Requerente apresentou, relativamente a cada uma destas deliberações, uma “Declaração de Voto”, as quais foram pelo Presidente da Mesa anexas à

Acta da Assembleia, dela passando a fazer parte integrante, e na qual enunciou os fundamentos para votar contra as matérias nelas constantes;

28.A requerente pretende instalar, na sua fracção “B”, uma sala de jogo do bingo.

29. Trata-se de uma actividade do Estado e que este concessionaria particulares bem determinados – é o caso das instituições de cariz social, como a Casa Pia e a Santa Casa da Misericórdia, bem como das sociedades dedicadas ao turismo (como é o caso da S, S.A.) e muito poucas mais;

30.A ora Requerente tem a sua obra quase terminada e pronta a ser vistoriada para efeitos do seu licenciamento estando em falta o caminho de evacuação alternativo;

31.Para que o estabelecimento possa estar aberto ao público, tem que estar dotado dos necessários caminhos de evacuação

- o caminho principal, através da porta de entrada da fracção “B” e,
- pelo menos, um caminho alternativo, que passará pelas duas portas de emergência existentes (e já anteriormente aprovadas pelo Condomínio), cujo caminho de evacuação passa pelo logradouro da porteira, acesso à garagem e portão de acesso a esta última, nos termos do Regulamento de Segurança contra Incêndio em Estabelecimentos Comerciais,

32. A requerente pretende:

- proceder à alteração no muro do logradouro da porteira, de forma a criar um pequeno espaço individualizado (com cerca de 3,5 m²) para evacuação dos utilizadores da fracção “B”;
- proceder à substituição do portão da entrada da garagem do Edifício, por um portão dotado de uma porta com barra antipânico para saída de pessoas em caso de emergência;
- proceder à implementação de pontos de iluminação de emergência entre a saída de emergência e o portão da garagem para aceder directamente à rua.

33.A garagem e a cave do prédio (entre outras zonas comuns) não têm sequer qualquer projecto de Segurança contra Incêndios devidamente implementado;

34. A fracção autónoma “B” está incluída no edifício e dele faz parte integrante;

35. A requerente executou obras no interior da sua fracção;

36. Estes trabalhos foram licenciados pelas entidades competentes;

37. Os Condóminos aprovaram, por maioria, a não discussão de quaisquer assuntos no âmbito deste ponto do ponto 2, alínea b) da Ordem de Trabalhos que introduzia à apreciação e discussão da Assembleia de Condóminos:

“Outros assuntos de interesse para o Condomínio”;

38.A requerente apresentou à Assembleia de Condóminos dois pontos, a saber:

1º assunto: resultado da vistoria dos Bombeiros efectuada à fracção “B” para verificação da conformidade do executado ao projecto licenciado pelas autoridades;

2º assunto: proposta de contrapartidas, com base nos elementos enviados, a ser apreciada em Assembleia e que incluía trabalhos da responsabilidade do condomínio.

39. Estes dois assuntos foram, pela ora Requerente, levados ao Presidente da Mesa e por este chegaram, inclusivamente, a ser colocados à apreciação dos Condóminos presentes porém, estes dois assuntos foram imediatamente objecto de uma proposta de um dos Condóminos, no sentido de não serem sequer apreciados, tendo em consideração que, no ponto da Ordem de Trabalhos seguinte, não se iria autorizar a instalação e funcionamento da sala de bingo, tornando desnecessária a apresentação de qualquer assunto neste ponto;

40. O Condomínio não realizou os trabalhos nas zonas comuns, por forma a garantir a continuidade dos caminhos de evacuação das duas portas de emergência aprovadas e instaladas pelo anterior proprietário da fracção “B”;

41. A maioria dos Condóminos votou contra a instalação e funcionamento no prédio da sala de jogo do bingo;

42. Do Regulamento de Condomínio consta no seu art.10º:

“Não poderá ser dado uso diverso ao de habitação normal, como sendo escritórios ou estabelecimentos de qualquer ramo, sem que previamente o facto seja submetido ao parecer da assembleia, que apreciará o pedido e que para o efeito deverá reunir e deliberar por maioria de votos representativos de todo o capital investido (nos termos legais). Contudo, fica desde já objectivamente proibido o seguinte:

a) Destinar as fracções autónomas no todo ou em parte, a consultório ou clínica, a colégio, clubes nocturnos, casas de jogo, depósito de materiais explosivos ou inflamáveis, ou ainda a qualquer outro ramo que por sua natureza possa perturbar a tranquilidade o silêncio ou repouso, a comodidade dos locatários ou a pureza do meio ambiente.”

43. Provado, apenas, o que consta da acta de 25 de Maio de 1987 junta aos autos a fls.147, 148 e 149;

44. Em 1987 (data da aprovação do mencionado regulamento), o título constitutivo da propriedade horizontal, então em vigor, determinava que a Fracção “B” se destinava a ser usada enquanto garagem;

45. Em 5 de Julho de 2002 foi celebrada uma escritura pública de alteração de propriedade horizontal nos termos da qual o uso previsto para a fracção “B” foi alterado, passando a ser “loja”;

46. Deliberaram, os Condóminos em Assembleia de 29 de Julho de 2004, por

maioria, a atribuição à Administração de poderes para, em representação do Condomínio, promover, constituindo para o efeito mandatário judicial, os procedimentos judiciais necessários a impedir o exercício da actividade da sala de jogo do bingo na fracção “B” do prédio, designadamente através de acção judicial destinada a declarar a ilegalidade, face ao Regulamento de Condomínio e ao Título Constitutivo de Propriedade Horizontal, da referida actividade, na fracção autónoma que tem por objecto “loja”, bem como outras acções que se venham a considerar úteis para o mesmo fim;

47. As obras a que se opõem os condóminos incidem primordialmente sobre o terraço do edifício situado ao nível do 1º andar do lado tardoz/traseiras da Av. Da República e cobre ao nível do rés-do-chão parte da fracção “B” e a rampa de acesso às garagens e, ao nível da cave, o piso de garagens do edifício;

48. É, em resumo, uma laje de betão armado que pavimenta o piso superior (ao ar livre) e constitui o tecto dos dois pisos inferiores (r/chão e cave);

49. A requerente começou as obras no interior da sua fracção em Maio de 2004 e começou as intervenções no terraço do edifício em Julho de 2004;

50. Os condóminos alertaram a administração para a realização das obras;

51. A administração promoveu no dia 6 de Julho de 2004, a realização de um embargo extrajudicial e foi requerida a sua ratificação judicial;

52. Na altura do início das obras existiam no terraço quatro conjuntos de clarabóias e dois equipamentos de ar condicionado, para além de 4 respiradores situados junto aos muros delimitadores do terraço;

53. Essa configuração resultou de um acordo entre o condomínio e o anterior proprietário da fracção “B” a sociedade “S, Lda.” de que emergiu a autorização do condomínio para proceder à selagem de 7 das 11 clarabóias existentes para se fazerem duas saídas de emergência uma directamente da fracção “B” para o terraço e outra desde o logradouro da porteira também para o terraço;

54. A autorização do condomínio de que o anterior proprietário da fracção “B” considerou indispensável foi tomada na assembleia de condóminos realizada em 30/9/98;

55. Complementarmente o terraço foi integral e ex novo impermeabilizado através da colocação de tela asfáltica com revestimento em granulado xistoso tendo o condomínio no âmbito do acordo celebrado suportado 1/3 do respectivo custo;

56. É neste terraço que a requerente contra a vontade dos restantes condóminos está a instalar a central de climatização e ventilação;

57. Actualmente no local encontra-se já instalado um passadiço de pedra.

De direito:

A primeira questão a decidir no âmbito do presente recurso, delimitado pelas conclusões da alegação da agravante, consiste em saber se o administrador do condomínio tem legitimidade passiva para ser demandado, em nome próprio e nessa qualidade, em procedimento cautelar de suspensão de deliberação da assembleia de condóminos.

Considerou-se na decisão recorrida que o administrador apenas tem funções de gestão dos bens comuns, só podendo estar em juízo como réu quando estejam em causa essas funções. Estando em causa outros valores como a propriedade ou a posse dos bens comuns, o administrador só terá legitimidade para ser demandado ou demandar se a assembleia lhe atribuir para o efeito poderes especiais, o que se não verificou no caso presente.

À luz do estabelecido no artigo 26º do Código de Processo Civil tem legitimidade passiva quem tem interesse directo em contradizer, exprimindo-se esse interesse pelo prejuízo que advenha para o demandado, no caso a requerida, da procedência da acção. Na falta de indicação da lei em contrário, são considerados titulares do interesse relevante para o efeito da legitimidade os sujeitos da relação controvertida, tal como é configurada pelo autor no articulado inicial.

Em matéria de impugnação das deliberações da assembleia de condóminos rege o artigo 1433º do Código Civil.

De acordo com este preceito aquelas deliberações, se contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados, são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado (nº 1). *“A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito”* (nº 2). Dúvidas não há, por conseguinte, que a legitimidade activa para tais acções pertence, única e exclusivamente, ao(s) condómino(s) que não tenha(m) aprovado as deliberações da assembleia de condóminos. Também não suscita dúvidas, face à letra e ao espírito deste preceito, que os titulares do interesse relevante em contradizer essas acções, por sobre eles se repercutir o prejuízo que possa advir do êxito da acção anulatória, são os condóminos que votaram as deliberações impugnadas. São estes os sujeitos da relação material controvertida, com a particularidade, porém, de a lei cometer a sua *representação judiciária* ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para o efeito.

Esta *representação judiciária* não se confunde, salvo o devido respeito, com a personalidade judiciária que a lei confere, na al. e) do artigo 6º do Código de Processo Civil, ao condomínio resultante da propriedade horizontal relativamente às acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador. Uma coisa são os poderes de representação judiciária referidos

e outra diversa é a extensão da personalidade judiciária atribuída pela lei adjectiva ao condomínio quando estejam em causa actos ligados às funções do administrador, situação em que a legitimidade para agir em juízo cabe ao administrador, quer como sujeito activo, quer como sujeito passivo, como decorre expressamente do estatuído nos artigos 1436º e 1437º nºs 1 e 2 do Código Civil.

Como ensinam P. Lima e A. Varela, *“A intervenção do administrador só se justifica em relação aos actos de conservação e fruição das coisas comuns, aos actos conservatórios dos respectivos direitos ou a prestação de serviços comuns.”* (1)

Só relativamente a tais actos pode o administrador do condomínio demandar e ser demandado nessa qualidade. O nº 3 do artigo 1347º do Código Civil reconhece-lhe ainda legitimidade quanto às acções relativas a questões de propriedade ou posse dos bens comuns, mas só se a assembleia lhe atribuir para o efeito poderes especiais.

No que concerne às acções de impugnação das deliberações tomadas pela assembleia de condóminos e, por conseguinte, ao procedimento cautelar respectivo a lei não concede ao administrador legitimidade para, nessa exclusiva qualidade de administrador do condomínio, demandar ou ser demandado (cfr. citado artigo 1433º) (2).

Só teria legitimidade passiva sendo demandado, como prevê o nº 6 do artigo 1433º, no âmbito da representação judiciária dos condóminos, o que não aconteceu, claramente, no caso vertente, como o evidencia a petição inicial. Efectivamente, o procedimento cautelar foi movido contra a requerida G, Lda, *na qualidade de administradora do condomínio.*

A requerente demandou a administradora do condomínio como parte no procedimento cautelar e não como representante dos condóminos, pelo que tem de concluir-se, como na decisão recorrida, que a requerida não é parte legítima.

Esta conclusão prejudica o conhecimento das demais questões suscitadas pela agravante, cuja apreciação só poderia ter lugar caso viesse a considerar-se a requerida parte legítima.

Improcedem, assim, as conclusões da alegação da agravante, na totalidade.

III. Decisão:

Nesta conformidade, acorda-se em negar provimento ao agravo e confirmar a decisão recorrida.

Custas pela agravante.

16 de Junho de 2005

(Fernanda Isabel Pereira)

(Maria Manuela Gomes)
(Olindo dos Santos Geraldès)

1 *In Código Civil Anotado*, vol. III, 2^a ed., pág. 456.

2 Cfr., por todos, o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 14.02.1991, in <http://www.dgsi.pt/jstj>.