Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 6055/12.8TBVNG.P1

Relator: ANA PAULA AMORIM
Sessão: 29 Junho 2015
Número: RP201506296055/12.8TBVNG.P1
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO.
Decisão: ALTERADA.

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

REPRESENTAÇÃO NEGÓCIO CONSIGO MESMO

PESSOA COLECTIVA

Sumário

I- Configura um negócio consigo mesmo, nos termos do art. 261º/1 CC, o contrato de administração de condomínio celebrado pela mesma pessoa, com poderes de representação das duas entidades contratantes.

II- Na representação orgânica o titular de um órgão não pode, nesta qualidade, contratar consigo mesmo nem em nome próprio, nem como representante orgânico de uma outra pessoa coletiva.

III- O contrato é anulável, por não se verificar as exceções do art. 261º/1 CC:

- > o contrato de administração de condomínio não foi objeto de análise, nem de aprovação em assembleia, daí que não se possa afirmar que foi celebrado com o “consentimento do representado”- o condomínio;
- > o contrato por sua natureza não exclui a possibilidade de conflito de interesses, porque não ocorreu a predeterminação do conteúdo do contrato, pois o contrato impõe obrigações para o representado, o condomínio apelante, que não foram aprovadas em assembleia, como seja a fixação de indemnização pela resolução unilateral do contrato, existindo a respeito de tal matéria um conflito de interesses em presença.

Texto Integral

PHZ-6055/12.8TBVNG.P1

Comarca Porto -VNGaia-Inst Local-Sc Cível-J5

Proc. 6055/12.8TBVNG.P1

Proc. 566/15-TRP

Recorrente: Condomínio B.....

Recorrido: C.....

-

Juiz Desembargador Relator: Ana Paula Amorim

Juízes Desembargadores Adjuntos: Rita Romeira

Manuel Fernandes

**

Acordam neste Tribunal da Relação do Porto[1] (5ª secção judicial - 3ª Secção Cível)

I. Relatório

No Julgado de Paz de Vila Nova de Gaia *D....., Lda* com sede na Rua ..., nº .., .., Maia, na qualidade de administradora do Condomínio do Prédio constituído em regime de propriedade horizontal, designado “B.....”, sito na Rua ..., nº ..9, ..3, ..5 e ..63 da freguesia de, Vila Nova de Gaia instaurou ação de condenação contra *C....., Lda* com sede na Rua, nº, Vila Nova de Gaia, pedindo:

- a anulação do contrato junto como documento nº9 e descrito no art. 7º da petição, nos termos do art. 261º CC; e

- a condenação da ré a pagar à Autora o montante de € 2 013,06, acrescido de juros de mora vincendos, calculados à taxa legal, até efetivo e integral pagamento sobre a quantia de € 1 955,81.

Alega para o efeito e em síntese, que na qualidade de administradora do condomínio, funções que exerce na sequência da deliberação da assembleia de condóminos realizada em maio de 2009, demanda a Ré.

Mais refere que a ré exerceu as funções de administradora do condomínio no período compreendido entre 04 abril de 2009 e 28 de maio de 2009. Na data em que foi substituída pela Autora, a Ré apresentou as contas ao condomínio resultando a favor do condomínio um saldo no montante de € 1 955,81 que a Ré não entregou, apesar de notificada para esse efeito.

Alegou, ainda, que a Ré invocou o contrato de administração de condomínio para justificar o seu procedimento, mas tal contrato não tem validade pois foi celebrado entre a Ré e a própria Ré, na qualidade de administradora do condomínio.

Alegou, por fim, que a ata da assembleia realizada em 04 de abril de 2009 mostra-se assinada apenas pelo representante da ré, que não se coíbiu de assinar em nome de todos os condóminos, apesar de não estar mandatado para esse efeito.

-

Citada a ré, contestou, defendendo-se por exceção e por impugnação. Alega para o efeito e em síntese que o contrato foi assinado por parte da Administração do Condomínio por um legal representante da empresa eleita para essas mesmas funções e, pelo lado da própria empresa, por um seu legal representante, sócio gerente.

Refere que o condomínio do edifício, reunido na sua assembleia de 4 de abril de 2009, expressa e especificadamente consentiu na celebração daquele contrato de prestação de serviços, tendo conhecido antecipadamente o seu conteúdo e cláusulas, tendo aceite o mesmo tanto que deliberou escolher a empresa Ré para desempenhar as funções.

Alega ainda que tal como consta expressamente da Ata de 4 de abril, "Após discussão e esclarecimento aos condóminos, a assembleia deliberou que a administração e gestão do condomínio B..... fica ao cargo da empresa C.... ,. ". Antes de se ter procedido à votação e deliberação, os condóminos foram devidamente elucidados e esclarecidos dos termos e condições do contrato que aquela deliberação implicava necessariamente e que foi imediatamente assinado, sendo por isso válido.

Alegou, ainda, que no contrato se prevê expressamente, na sua cláusula sétima, que a sua resolução antecipada determina o pagamento das mensalidades em falta até ao final do contrato, acrescido de uma indemnização nunca inferior à metade do valor anual da avença.

Mais refere que um grupo de condóminos se organizou e logrou convocar uma reunião extraordinária da assembleia geral em 28 de maio de 2008, no decurso da qual, para além do mais, foi deliberado aprovar o ponto dois da respetiva ordem de trabalhos e nomear a aqui Autora para o exercício das funções de administração do condomínio, até ali desempenhada pela Ré, procedendo à resolução unilateral do contrato.

Conclui que o condomínio deve, assim, nos termos contratados, pagar à Ré a indemnização correspondente a 10 meses, o que perfaz a quantia de €4.620,00, acrescida de metade do valor anual da avença, no valor de €2.772,00, tudo no total de 7.392,00.

Pretende a compensação dos créditos e com tal fundamento deduziu o pedido reconvenicional.

Refere para o efeito que o condomínio procedeu ao pagamento das mensalidade de abril e maio de 2009, assistindo-lhe o direito à indemnização

correspondente a dez meses e operando-se a compensação com o crédito da Autora assiste à ré um crédito no montante de € 5.436,19.

Em reconvenção pede a condenação da Autora no pagamento da quantia de € 5.436,19, acrescida de juros de mora vencidos no valor de e 181.20, tudo no total de € 5.617,39.

-

Face à dedução de pedido reconvenicional o processo foi remetido ao tribunal judicial, passando a seguir a tramitação de processo comum sob a forma sumária.

-

Elaborou-se o despacho saneador e dispensou-se a seleção da matéria de facto.

-

Realizou-se o julgamento, com observância do legal formalismo.

-

Proferiu-se sentença com a decisão que se transcreve:

“Pelo exposto decide-se:

1. Julgar a presente ação parcialmente procedente por parcialmente provada e, em consequência:

1.1. condenar a Ré a pagar à Autora a quantia de 1.955,81 Euros acrescida de juros de mora à taxa legal desde 23/1 0/2009 até efetivo pagamento;

1.2. absolver a Ré quanto ao mais peticionado pela Autora.

2. Julgar o pedido reconvenicional procedente por provado e, em

consequência: 2.1. condenar a Autora a pagar à Ré a quantia de 7.392,00

Euros acrescida de juros de mora à taxa legal desde 30 de novembro de 2009 até efetivo pagamento.

3.0 perando a compensação nos termos requeridos, julga-se extinto por

compensação o crédito da Autora sobre a Ré no valor de 1.955,81 Euros, pelo que restará em dívida a quantia de 5.436,19 Euros a favor da Ré e a pagar pela Autora.

Custas a cargo da Autora e Ré, na proporção de 2/3 e 1/3. (artº. 527 do c.P.c. e artº. 6º do RCP, com referência à Tabela I-A.)”

-

O Autor veio interpor recurso da sentença.

-

Nas alegações que apresentou o apelante formulou as seguintes conclusões:

1 - Na aplicação do direito aos factos, o Tribunal “a quo” errou claramente na qualificação jurídica dos mesmos, pois salvo o devido respeito, o contrato de Administração do Condomínio a que se reporta o documento junto a fls. 46/47 tem enquadramento no artigo 261º do Código Civil, submetendo o mesmo ao

disposto no artigo 287º do C.Civil e consequentes efeitos que daí advêm.

2 - No entendimento do Recorrente, tal contrato não pode ter qualquer validade, pois o mesmo foi celebrado entre a Ré, ora recorrida, e a própria Ré na qualidade de Administradora do Condomínio, enquadrando-se este tipo de negócios no âmbito do disposto no artigo 261º do C. Civil, padecendo de anulabilidade, a qual foi atempadamente invocada;

3 - Salvo o devido respeito, a Ré, ora recorrida, não agiu em conformidade com os ditames da boa-fé na realização da Assembleia de condóminos celebrada em 4 de abril de 2009, pois conforme se extrai da ata de 4/4/2009, a mesma apenas está assinada pelo representante da Recorrida, que não se coibiu de assinar em nome de todos os condóminos sem para tal estar mandatada.

4 - A figura do autocontrato e respetiva sanção, prevista no artigo 261º, n.º 1 do C. Civil, ocorre quer quando o representante contrata em nome próprio e como representante da outra parte, quer quando o representante comum de dois representados contrata em nome de ambos eles - dupla representação.

5 - Foi o que sucedeu "in casu" na assembleia de 4/4/2009 aquando da assinatura do contrato de fls. 46/47, pois quem assina a ata e também o contrato é a mesma pessoa - E....., tendo também estado aí presente na qualidade de procurador da F....., S. A.

6 - Tendo presidido à descrita assembleia, assinando a ata como Presidente da Mesa e preencheu e assinou como único presente no corpo da ata de 4/4/2009 e tendo também assinado o próprio contrato de fls. 46/47, sendo que E..... também é gerente da Ré, ora recorrida.

7 - Pelo exposto, há claro conflito de interesses, pois a entidade E..... celebrou aquele contrato na qualidade de representante do condomínio e na qualidade de representante da administração de condomínio, enquadrando-se tal conduta no artigo 261º do C. Civil - dupla representação, prejudicando claramente os interesses de um dos representados - os condóminos - em benefício da administração do condomínio - a Recorrida - com a celebração daquele contrato.

8 - A posição do Recorrente vai de encontro ao que pronunciou o Acórdão da RP de 5.02.2009, consultado via Internet em: www.dgsi.pt "O negócio consigo mesmo ocorre quando alguém, com poderes para representar certa pessoa na celebração de um contrato, em vez de o realizar com terceiro realiza-o consigo próprio. Ou o representante de duas pessoas, em vez de contratar separadamente, em nome de uma com terceiro e em nome da outra com terceiro, contrata unitariamente em nome das duas, pondo-as face a face e estabelecendo o vínculo contratual entre elas[1].Da referida noção decorre que não pode haver mais de um agente; o ato é praticado por uma única

pessoa, que tem de assumir a qualidade de representante, que pode ser um representante voluntário ou representante legal, consoante os poderes de representação resultem da vontade do representado ou da lei.[2]Este negócio comporta duas modalidades:

- o negócio consigo mesmo stricto sensu, em que a pessoa age simultaneamente em nome próprio e como representante;*
- a dupla representação, em que a pessoa age em representação de duas partes.”*

9 - Salvo o devido respeito, estaremos perante a situação de dupla representação na medida em que E..... representa duas entidades: A administração do condomínio e os condóminos e à luz do citado acórdão deve o contrato de fls. 46/47 ser anulável por se enquadrar no artigo 261º do C. Civil.

10 - Na verdade, a razão de ser da proibição do negócio consigo mesmo é impedir um prejuízo para o representado, ou para um dos representados, dada a colisão de interesses, o que se verifica no caso “sub judice”.

11 - Neste seguimento se pronunciou também o Supremo Tribunal de Justiça, no duto Acórdão de 3.3.1998, in BMJ 475, 610:

“I - O negócio consigo mesmo, “negotium a semet ipso”, é o celebrado por uma só pessoa, que intervém simultaneamente a título pessoal e de representante de outrem, ou como representante ao mesmo tempo de mais de uma pessoa.

II - Tal contrato, porque envolve perigos evidentes, como seja, desde logo, a circunstância de o representante se sentir tentado a sacrificar os interesses do representado em benefício dos seus, é anulável, conforme o disposto no artigo 261º, nº1, do Código Civil.

III - A viabilidade da anulação do negócio fica afetada desde que se possa concluir pela existência de consentimento ou confirmação do representado, caso em que o mesmo, de anulável, em princípio, passa a ser inteiramente válido.”

12 - Salvo o devido respeito, a defesa do agora defendido pelo Recorrente enquadra-se na situação dos supra citados acórdãos e ainda nos ensinamentos de Pires de Lima e Antunes Varela, in “Código Civil Anotado” - vol. I, pág. 249: “Há abuso dos poderes de representação, quando o representante, atuando embora dentro dos limites formais dos poderes que lhe foram outorgados, utiliza conscientemente esses poderes em sentido contrário ao seu fim ou às indicações do representado”.

13 - Ora pelas razões supra aduzidas, impunha-se decisão diversa da recorrida, na medida que a procedência do pedido reconvenicional foi sustentada num contrato que padece do vício da anulabilidade, com os efeitos

decorrentes do artigo 287º do Código Civil.

14 - Face ao exposto, não pode ser mantida a decisão recorrida, devendo ser revogada e substituída por outra, concluindo-se pela anulabilidade do contrato de fls. 46/47, por se enquadrar no artigo 261º do Código Civil.

15 - Em consequência, deve ser o Autor, ora Recorrente, absolvido do pedido reconvenicional que teve por base o aludido contrato ferido de anulabilidade, e consequentemente absolvendo-se o Recorrente do pagamento à Recorrida da quantia de € 7.392,00, com as demais consequências.

16 - Pois seria essa a decisão, caso a Meretíssima Juíza do Tribunal “a quo” tivesse ponderado e aplicado o disposto nos artigos 261º e 287º, ambos do Código Civil, mas ao ter decidido como decidiu, violou claramente aqueles preceitos legais.

Termina por pedir a revogação da sentença.

-

A Ré veio apresentar resposta às alegações formulando as seguintes conclusões:

I - As conclusões das alegações de recurso da Recorrente têm necessariamente de improceder, já que a jurisprudência sufragada na douta sentença em crise, à qual se adere integralmente, é a certa e é a que melhor se ajusta ao caso “sub judice”.

II - A douta sentença não está assim ferida de nenhum vício ou nulidade e fez uma exata e correta aplicação da lei, não violando qualquer disposição legal, mormente as citadas pela Apelante.

III - O contrato posto em crise pela Apelante não se enquadra na previsão do Art. 261º do C.C., não sofrendo por isso de qualquer invalidade.

IV - Isto porque, conforme dispõe aquele mesmo normativo, não há lugar à anulabilidade prevista se e quando o representado tiver especificadamente consentido na celebração do negócio, o que sucedeu in casu.

-

O recurso foi admitido como recurso de apelação.

-

Dispensaram-se os vistos legais.

-

Cumpram apreciar e decidir.

-

II. Fundamentação

1. Delimitação do objeto do recurso

O objeto do recurso é delimitado pelas conclusões da alegação do recorrente não podendo este tribunal conhecer de matérias nelas não incluídas, sem prejuízo das de conhecimento oficioso - art. 639º do CPC.

A questão a decidir consiste em saber se o contrato de administração de condomínio celebrado entre o condomínio do prédio Torres de Gaia e a Ré constitui um negócio consigo próprio e a ser assim, quais os efeitos sobre a validade do negócio.

-

2. Os factos

Com relevância para a apreciação das conclusões de recurso cumpre ter presente os seguintes factos provados no tribunal da primeira instância:

1. A Autora é administradora do Condomínio do prédio constituído em regime de propriedade horizontal, designado "B...", sito na Rua, nº ..9, ..3, ..5 e63, da freguesia de-Vila Nova de Gaia, qualidade que lhe adveio da Assembleia geral de condóminos realizada em 28 de maio de 2009.

2. A Ré foi administradora do prédio referido em I. no período compreendido entre 4 de abril de 2009 a 28 de maio de 2009, data em que foi substituída do cargo de administradora, bem como foram revogadas todas as deliberações constantes da ata anterior, ou seja, da ata de 4 de abril de 2009.

3. Na referida data de 28/5/2009 a Ré apresentou as contas ao condomínio, resultando a favor do condomínio um saldo no montante de 1.955,81 Euros;

4. A Ré apesar de interpelada por cartas de 23/10/2009 e de 19/1/2010 para proceder à entrega da quantia de 1.955,81 Euros à Autora, não o fez;

5. Da ata de assembleia geral extraordinária de condóminos de 28/5/2009 foi dado conhecimento à Ré.

6. A Ré invoca como razão para não entregar a quantia 1.955,81 Euros à Autora o contrato de administração de Condomínio celebrado em 4/4/2009 e que constitui o documento de fls. 46/47, cujo teor aqut se dá por integralmente reproduzido.

7. Teor da ata de assembleia de condóminos de 4/4/2009, que constitui o documento de fls. 14 a 20, com o teor que se transcreve:

“ Condomínio do Edifício B..... Rua, 4400 700 Vila Nova de Gaia

ATA .º1

No dia 04 de abril de 2009, reuniu na sala de reuniões, pelas 21 :00 horas, a assembleia de condóminos do prédio constituído em regime de propriedade horizontal, sito na direção supramencionada, a qual foi convocada para se deliberar sobre os seguintes assuntos:

I - Receção do Condomínio pela Assembleia de Condóminos:

2 - Eleição da Administração;

3 - Apreciação, discussão e votação do orçamento para 2009;

4 - Apreciação, discussão e aprovação de Regulamentos;

5. - Outros assuntos de interesse.

Estiveram presentes na reunião, os condóminos proprietários das frações que

constam e assinaram a lista de presenças, que será anexa à presente ata. Exerceu as funções de presidente da mesa, o Sr. G....., que tendo verificado que todos os condicionalismos e imperativos legais estavam cumpridos informou que a assembleia poderia deliberar validamente. pelo que declarou a sessão aberta. Tendo sido perguntado pelo presidente da mesa se alguém pretendia usar da palavra, antes da ordem de trabalhos, nenhum o quis fazer, pelo que se passou de imediato aos respetivos pontos.

1. Receção do Condomínio pela Assembleia de Condóminos;

A empresa F....., S.A. entrega nesta assembleia de condóminos o *Condomínio B.....* para que possa ser nomeada a administração. Compromete-se na devida altura facultar a administração do condomínio todos os elementos que compõem o dossier das zonas comuns dos prédios que constituem o condomínio.

As deliberações receberam a seguinte votação:

Votos favoráveis: 100 Votos desfavoráveis: 77 Abstenções: 0

O Presidente da Assembleia ausenta-se assim como as frações L, BP, R, F, BJ, Q, BD, H, AQ, D, BO, BA, M, AT, BL, A, BQ, AF, C, BD, AD, e 1.

Como se torna necessário eleger um novo presidente para a assembleia, voluntariou-se o Sr. E..... para o cargo.

2. Eleição da Administração;

Após discussão e esclarecimento aos condóminos, a assembleia deliberou que a administração e gestão do Condomínio B....., fica ao cargo da empresa C....., Lda., com sede na Rua N....., Vila Nova de Gaia, com o número de identificação fiscal 508142130.

As deliberações receberam a seguinte votação:

Votos favoráveis: 100 Votos desfavoráveis: 0 Abstenções: 0

3. Apreciação, discussão e votação do orçamento para 2009;

Foi apresentado o orçamento para 2009, e procedeu à sua explicação aos presentes. O orçamento foi aprovado, e encontra-se anexo a esta ata.

As deliberações receberam a seguinte votação:

Votos favoráveis: 100 Votos desfavoráveis: 0 Abstenções: 0

4. Apreciação, discussão e aprovação de Regulamentos

Devido à ausência de imperativos legais para aprovar as propostas de regulamento de condomínio e de garagens do edifício, este ponto irá ser discutido numa próxima assembleia.

5. Outros Assuntos de Interesse

Contas Bancárias

A Assembleia delibera que atribui a nova administração. C....., a abertura de contas bancárias em nome do condomínio num dos balcões da Caixa Económica Montepio Geral, que serão movimentadas por qualquer uma das

assinaturas dos sócios gerente da empresa C..... Administração de Condomínios e Serviços, Lda., com o contribuinte nº 508142130, nomeada para a administração e gestão do condomínio.

A deliberação referida recebeu os seguintes votos:

Votos favoráveis: 100 Votos desfavoráveis: 0 Abstenções: 0

Seguro Coletivo

A Assembleia fixa para a totalidade do edifício no valor de 8.605.OOE (oito milhões e seiscentos e cinco mil euros) de acordo com o art. 1429º do Código Civil. Os Condóminos que pretendam entregar comprovativos de seguros próprios podem fazê-lo num prazo de 30 dias. É considerado comprovativo de seguro válido o documento que possua o nome da companhia de seguros, nº apólice, local seguro, tomador do seguro, valor do capital, valor do prémio, data do pagamento e validade do seguro.

Findo o prazo estipulado a Administração procederá à realização do seguro da fração, ficando com o direito de reaver o respetivo prémio.

Custos com o Contencioso

Para que não seja prejudicada a situação financeira do condomínio a assembleia atribui à C..... poderes para acionar meios judiciais para a cobrança dos valores de débitos de condóminos, cujo valor seja igual ou superior a três meses de quotização e que todos os custos com esses processos serão imputados ao condómino devedor.

A deliberação referida recebeu os seguintes votos:

Votos favoráveis: 100 Votos desfavoráveis: 0 Abstenções: 0

Afixação de informações nas entradas de cada prédio

A Assembleia aprovou a afixação mensal dos valores em débito dos condóminos no placard fechado que irá ser colocado nas entradas de cada prédio.

A deliberação referida recebeu os seguintes votos:

" Votos favoráveis: 100 Votos desfavoráveis." 0 Abstenções." 0

Avisos aos Condóminos

Foram realizados os seguintes avisos:

- Proibido danificar com pinturas as zonas das escadas de acesso as habitações;
- Proibido mexer na iluminação do edifício. nomeadamente retirar lâmpadas das zonas comuns assim como dos elevadores;

Sugestões

A Administração ficou incumbida de executar uma listagem referente a sugestões relativas aos espaços comuns.

Cada condómino poderá elaborar uma listagem de sugestões em zonas comuns e entregar à Administração que irá elaborar um documento conjunto

para entregar ao promotor.

A deliberação referida recebeu os seguintes votos:

Votos favoráveis: 100; Votos desfavoráveis: 0. Abstencões: 0.

Nada mais havendo a tratar, e ninguém mais tendo manifestado a intenção de usar de palavra, foi a presente reunião encerrada e para constar, se lavrou a presente ata que vai ser assinada por mim, na qualidade de presidente da mesa da assembleia e pelos condóminos presentes, sendo posteriormente enviada cópia aos ausentes”.

8. Teor da ata de assembleia geral extraordinária de condóminos de 15/7/2009, que constitui o documento de fls. 48 a 51 e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

9. Teor das procurações da F.... Imobiliária, SA a favor de E.... e que constituem os documentos de fls. 21 a 24 e que aqui se dá por integralmente reproduzido.

10. Nos termos da cláusula Y do contrato de administração de Condomínio celebrado em 4/4/2009 e que constitui o documento de fls. 46/47, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, a resolução antecipada deste contrato acarreta o pagamento das prestações mensais em falta até ao fim do contrato acrescido de uma indemnização nunca inferior à metade do valor anual da avença.

Teor do contrato junto aos autos a fls. 46/47:

“ CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Entre:

PRIMEIRO OUTORGANTE: Administração do Condomínio B....., representado E....., sócio gerente da empresa C....., Lda., Vila Nova de Gaia.

E

SEGUNDO OUTORGANTE: C....., Lda., pessoa coletiva número 508.142.130, com sede na Rua ..., ..., Vila Nova de Gaia, nesta ato representada pelos seus sócios gerente.

É celebrado um contrato de prestação de serviços de administração do prédio acima citado nos termos das cláusulas seguintes;

PRIMEIRO

Por deliberação da Assembleia do Condomínio B...., Vila Nova de Gaia, realizada em 04/04/2009, os condóminos deliberam o seguinte:

Entregar a administração e gestão do condomínio à empresa C....., Lda., conforme proposta de orçamento e prestação de serviços que se anexa e aqui é dado como integralmente reproduzido.

SEGUNDO

O segundo outorgante é uma empresa de prestação de serviços que tem por objeto a Administração de Condomínios e serviços.

TERCEIRO

Por este contrato a assembleia entrega a administração e gestão do Condomínio B....., Vila Nova de Gaia ao segundo outorgante.

QUARTO

A prestação de serviços consiste:

- a) Receber a taxa de condomínio dando a respetiva quitação;
- b) Zelar pelo bom estado de conservação do prédio, realizando as obras necessárias nos termos do orçamento aprovado e legislação em vigor;
- c) Proceder ao pagamento de todas as despesas decorrentes durante o ano;
- d) E todas as funções estabelecidas legalmente pela legislação em vigor.

QUINTO

A retribuição por este contrato é de 5544€ (cinco quinhentos e quarenta e quatro euro) por ano correspondente a 462€ (quatrocentos e sessenta e dois euro) por mês, sendo este valor objeto de atualização em cada renovação.

SEXTO

A segunda outorgante manterá uma conta no banco exclusivamente destinada a despesas e receitas do condomínio.

SÉTIMO

Este contrato tem a duração de um ano, sendo renovável automaticamente, salvo vontade contrária das partes, por notificação de uma à outra mediante carta registada com aviso de receção e antecedência mínima de sessenta dias, antes do término do contrato. A resolução antecipada deste contrato acarreta o pagamento das prestações mensais em falta até ao fim do contrato acrescido de uma indemnização nunca inferior à metade do valor anual da avença.

OITAVO

O não cumprimento dos deveres previstos no artigo quarto implica a resolução automática deste contrato, mediante carta registada com aviso de receção e antecedência mínima de sessenta dias.

Feito em duplicado, ficando um para a administração do condomínio e outro para o segundo outorgante.

Vila Nova de Gaia, 04 de abril de 2009.

Assembleia [E.....]

C..... [carimbo com duas assinaturas ilegíveis]”

11. Nos termos do referido contrato a Ré foi contratada para prestar os seus serviços durante o ano de 2009 contra a retribuição anual de 5544,00 Euros, a ser paga em duodécimos de 462,00 Euros (cláusula 5^a. do contrato).

12. O contrato referido em 6. e a que se reportam as cláusulas referidas em 10. e 11. foi unilateralmente resolvido por deliberação tomada em 28/5/2009.

13. À Ré apenas foram pagas as mensalidades de abril e de maio de 2009.

14. A Ré reclamou da Autora o pagamento da indemnização pela resolução antecipada do contrato em novembro de 2009.

-

3. O direito

O apelante insurge-se contra o segmento da sentença que julgou validamente celebrado o contrato de administração de condomínio e aplicou a sanção ali prevista para a resolução unilateral não justificada do contrato.

A apelante mantendo a posição expressa na petição defende que o contrato em causa reveste a natureza de um “negócio consigo mesmo” e por esse motivo inválido, nos termos do art. 261º CC, na modalidade de dupla representação, porque E..... tem intervenção na celebração do contrato em representação de duas entidades: o condomínio e a administração do condomínio.

Considera a apelada que a sentença não merece censura, nomeadamente, porque como decorre do art. 261º CC, não há lugar à anulabilidade se e quando o representado tiver especificamente consentido na celebração do negócio, como sucedeu no caso presente.

A questão que se coloca consiste em apreciar da validade do contrato de administração de condomínio celebrado em 04 de abril de 2009, à luz do regime do negócio consigo mesmo (art. 261º CC).

Dispõe o art. 261º nº 1 do CC que é anulável o negócio celebrado pelo representante consigo mesmo, seja em nome próprio, seja em representação de terceiro, a não ser que o representado tenha especificadamente consentido na celebração, ou que o negócio exclua por sua natureza a possibilidade de conflito de interesses. O negócio consigo mesmo ocorre quando alguém, com poderes para representar certa pessoa na celebração de um contrato, em vez de o realizar com terceiro realiza-o consigo próprio. Ou o representante de duas pessoas, em vez de contratar separadamente, em nome de uma com terceiro e em nome da outra com terceiro, contrata unitariamente em nome das duas, pondo-as face a face e estabelecendo o vínculo contratual entre elas [2].

Da referida noção decorre que não pode haver mais de um agente; o ato é praticado por uma única pessoa, que tem de assumir a qualidade de representante, que pode ser um representante voluntário ou representante legal, consoante os poderes de representação resultem da vontade do representado ou da lei[3].

O negócio consigo mesmo pode revestir duas modalidades:

- o negócio consigo mesmo *stricto sensu*, em que a pessoa age simultaneamente em nome próprio e como representante;
- a dupla representação, em que a pessoa age em representação de duas partes. O negócio consigo mesmo é, em princípio, proibido e, por isso,

anulável.

Como se vem entendendo na doutrina e jurisprudência, na base desta proibição estão os perigos que podem advir deste contrato: o representante sentir-se-á tentado, na primeira hipótese, a sacrificar os interesses do representado em benefício dos seus e, na hipótese da dupla representação, poderá prejudicar os interesses de um dos representados em benefício dos do outro[4].

Neste contexto, a lei, nos art. 261º/1 CC prevê as seguintes exceções:

- haver consentimento do representado - consentimento que tem de especificar o negócio a realizar, pois só assim há a garantia de que o representado tem consciência dos riscos que corre; o representado não tem de fixar as condições do negócio consentido; o que se pretende é a individualização do negócio;
- a de o negócio excluir, por sua natureza, a possibilidade de conflito de interesses; isto é, quando não haja possibilidade de lesão do interesse do representado, como ocorre habitualmente quando haja predeterminação do conteúdo do contrato, cumprimento de uma obrigação ou doação feita pelo representante ao representado[5]

Mostra-se, contudo, controvertida a questão de saber se existe negócio consigo mesmo se o agente atuar como órgão de duas ou mais pessoas coletivas. É sabido que, apesar de nessa situação se aludir a representação (cfr. art. 6º nº 5 do CSC), esta não equivale a representação em sentido técnico, tratando-se antes de um modo cómodo e sugestivo de exprimir os nexos de organicidade que imputam, ao ser coletivo, a atuação dos titulares dos seus órgãos. Em rigor, os "representantes" não representam a pessoa coletiva: são parte integrante desta.

Daí que parte da doutrina[6] e da jurisprudência[7] defenda que, na hipótese apontada, não existe negócio consigo mesmo. Como se afirma no Ac. do STJ de 15.05.97, "no negócio consigo mesmo, a mesma pessoa física aparece a representar, no ato, duas entidades diferentes ou a atuar em nome próprio e como representante de outrem. Não é o caso de alguém intervir como representante de duas sociedades. A personalidade destas sobrepuja a do mandatário".

Porém, noutra segmento da doutrina[8] e jurisprudência[9] integram na "representação", para efeitos do art. 261º do CC, a representação orgânica. Como refere GALVÃO TELES[10], nestas situações há contrato consigo mesmo; quer o diretor contrate em nome próprio ou em nome alheio, e quer no primeiro caso proceda no seu interesse ou no interesse doutrem, sempre contrata consigo mesmo, desde que por outra parte intervenha em representação da sociedade.

Retomando o caso dos autos.

Da análise do contrato de administração de condomínio celebrado em 04 de abril de 2009 resulta que se trata de negócio consigo mesmo *stricto sensu*, porque o contrato é celebrado entre o administrador do condomínio, a sociedade apelada e a própria sociedade.

Com efeito, em assembleia de condóminos realizada em 04 de abril de 2009 deliberou-se atribuir a administração do condomínio à apelada sociedade C....., que passou a exercer as funções de administrador do condomínio, consignando-se em ata:

“ 2. Eleição da Administração;

Após discussão e esclarecimento aos condóminos, a assembleia deliberou que a administração e gestão do Condomínio B...., fica ao cargo da empresa C....., Lda., com sede na Rua nº ..., Vila Nova de Gaia, com o número de identificação fiscal 508142130.

As deliberações receberam a seguinte votação:

Votos favoráveis: 100 Votos desfavoráveis: 0 Abstencões: 0”.

A apelada, na qualidade de “administração do condomínio” figura como primeira outorgante no contrato de administração do condomínio e bem assim, como segunda outorgante, pois do cabeçalho do contrato consta:

“CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Entre:

PRIMEIRO OUTORGANTE: Administração do Condomínio B...., representado E....., sócio gerente da empresa C....., Lda., Vila Nova de Gaia.

E

SEGUNDO OUTORGANTE: C....., Lda., pessoa coletiva número 508.142.130, com sede na Rua, ..., Vila Nova de Gaia, nesta ato representada pelos seus sócios gerente[...] “

A sociedade C..... agindo em representação do condomínio, como administradora do condomínio, celebra consigo mesmo um contrato de administração de condomínio.

Mas ainda que assim não se entendesse, por se considerar que E..... tem intervenção em representação dos condóminos ou do condomínio (o que não está demonstrado, nem decorre da ata da assembleia de condóminos de 04 de abril de 2009), sempre o contrato configuraria um negócio consigo mesmo, na modalidade de dupla representação, porque E..... tem intervenção como representante do condomínio e da sociedade C....., por ser sócio gerente da sociedade.

Mesmo admitindo, como se refere na sentença recorrida, que E..... está investido de poderes de representação da maioria dos condóminos, com procuração, da sociedade F.... Imobiliária, SA, mesmo assim, mantém-se o

conflito de interesses na medida em que o contrato é celebrado por quem representa simultaneamente duas entidades com interesses distintos e em conflito.

Entendemos que atenta a natureza das proibições do art. 261º/1CC, as mesmas valem para a representação orgânica e por isso, o titular de um órgão não pode, nesta qualidade, contratar consigo mesmo nem em nome próprio, nem como representante orgânico de uma outra pessoa coletiva. Não pode E..... celebrar o contrato na qualidade e em representação do condomínio e como legal representante da sociedade que vai exercer as funções de administrador.

Contrariamente ao afirmado pelo apelado não se verifica qualquer das exceções previstas no art. 261º/1 CC.

Como decorre do art. 1435º/1/4 CC o administrador é eleito pela assembleia, podendo tais funções ser exercidas por terceiro. Atribuindo o condomínio a administração a terceiro, o contrato de administração é celebrado entre o condomínio e terceiro e por isso, deve ser submetido à aprovação da assembleia de condóminos, por versar sobre matéria da competência exclusiva da assembleia. É em assembleia que o condomínio expressa a sua vontade de contratar.

A este respeito observa SANDRA PASSINHAS: “[...] o sujeito sobre quem recai a obrigação [de contratar]: é o condomínio, através da assembleia de condóminos[...] Mais do que uma obrigação de contratar deve falar-se de obrigação de contrair. A obrigação de contrair recai sobre o condomínio e tem como recíproco ponto de referência o administrador (nomeado ou, com mais rigor, escolhido)”[11].

No caso concreto, analisada a ata da assembleia de condóminos realizada em 04 de abril de 2009, verifica-se que o contrato de administração de condomínio não foi objeto de análise, nem de aprovação em assembleia, daí que não se possa afirmar que foi celebrado com o “consentimento do representado”- o condomínio. O consentimento apenas é válido se especificar o negócio a realizar, pois só assim há a garantia de que o representado tem consciência dos riscos que corre. Por este motivo, também, o facto de constar do orçamento, que foi aprovado em assembleia, o valor da remuneração devida ao administrador não pode ser interpretado com o sentido do condomínio ter conhecimento do contrato, pois o contrato não se limita a determinar o valor da remuneração, importando um conjunto de obrigações para ambas as partes, entre as quais os efeitos decorrentes da resolução unilateral do contrato.

Acresce que não se provou em que circunstâncias foi celebrado o contrato de administração de condomínio, nomeadamente, que foi assinado no ato de

celebração da assembleia, sendo certo que ainda que assim tenha ocorrido, nada se apurando a respeito da sua apreciação, discussão, análise ou aprovação em assembleia de condóminos, não pode considerar-se celebrado com o consentimento do condomínio.

Por fim, resta referir que o contrato por sua natureza não exclui a possibilidade de conflito de interesses, porque não ocorreu a predeterminação do conteúdo do contrato, pois o contrato impõe obrigações para o representado, o condomínio apelante, que não foram aprovadas em assembleia, como seja a fixação de indemnização pela resolução unilateral do contrato, existindo a respeito de tal matéria um conflito de interesses em presença.

Conclui-se, assim, que o contrato não se mostra validamente celebrado, sendo anulável. A anulação do contrato importa a restituição de tudo que tiver sido prestado, nos termos do art. 289º/1 CC.

No caso presente mostrando-se pagas as remunerações devidas pelo período em que exerceu as funções de administrador do condomínio, nada mais há a reclamar pela apelada-ré. Com efeito, com a anulação, o contrato não produz efeitos e por isso, não assiste à apelada o direito a reclamar a indemnização peticionada, por resolução unilateral do contrato com base na cláusula sétima do contrato, nem se pode operar a extinção do crédito da apelante, por compensação de créditos, porque não existe um contracrédito da apelada. Conclui-se, assim, que a quantia reclamada pela Autora, a título de saldo, é a única devida e por isso, justifica-se apenas a condenação da apelada no seu pagamento.

Desta forma, improcede o pedido deduzido em reconvenção, a título de indemnização convencional, por resolução unilateral do contrato e a pretendida extinção do crédito da apelante por compensação.

Procedem, desta forma, as conclusões de recurso, com a conseqüente revogação da sentença, na parte recorrida.

-

Nos termos do art. 527º CPC as custas da apelação são suportadas pela apelada e na ação e reconvenção são suportadas pela ré.

-

III. Decisão:

Face ao exposto, acordam os juízes desta Relação em julgar procedente a apelação e revogar a sentença na parte recorrida e em conformidade julga-se improcedente a reconvenção e absolve-se a Autora do pedido reconvenicional.

-

Custas na apelação, ação e reconvenção, a cargo da apelada-ré.

*
*
*

Porto, 29 de Junho de 2015

(processei e revi - art. 131º/5 CPC)

Ana Paula Amorim

Rita Romeira

Manuel Fernandes

[1] *Texto escrito conforme o Acordo Ortográfico - convertido pelo Lince.*

[2] Cfr. PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA *Código Civil Anotado*, Vol. I, 4ª edição revista e atualizada-Reimpressão - Coimbra, Coimbra Editora, grupo Wolters Kluwer, 2011, pag. 243; PEDRO PAIS DE VASCONCELOS *Teoria Geral do Direito Civil*, 7ª edição, Coimbra, Almedina, 2014, pag. 289

[3] Cfr. Ac. Rel. Porto 05 de fevereiro de 2009, Proc. 0835545, www.dgsi.pt

[4] Cfr. PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA *Código Civil Anotado*, Vol. I, 4ª edição revista e atualizada-Reimpressão - Coimbra, Coimbra Editora grupo Wolters Kluwer, 2011, pag. 243; PEDRO PAIS DE VASCONCELOS *Teoria Geral do Direito Civil*, 7ª edição, Coimbra, Almedina, 2014, pag. 289

[5] PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA *Código Civil Anotado*, ob.cit., pag. 243.

[6] J. DUARTE PINHEIRO "O negócio consigo mesmo" in *Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Teles*, Vol. IV, pag 146. *apud* Ac. Rel. Porto 05 de fevereiro de 2009, Proc. 0835545, www.dgsi.pt

[7] Cfr. Acórdãos do STJ de 15.05.97 e de 18.05.2006, em www.dgsi.pt.

[8] HEINRICH EWALD HÖRSTER *A Parte Geral do Código Civil Português - Teoria Geral do Direito Civil* Coimbra, Almedina, 9ª Reimpressão da edição de 1992, Coimbra, Almedina, 2014, pag. 483

[9] Ac. Rel. Porto 15 de novembro de 2007, Proc. 0634304 e Ac. STJ 27 de maio de 2008, Proc. 08B948, disponíveis em www.dgsi.pt.

[10] GALVÃO TELES, *Manual dos Contratos em Geral*, 4ª ed., 431, *apud* Ac. Rel. Porto 05 de fevereiro de 2009, Proc. 0835545, www.dgsi.pt.

[11] SANDRA PASSINHAS, *A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, 2ª edição, Coimbra, Almedina, 2002, pag. 201

SUMÁRIO (art. 663º/7 CPC):

I- Configura um negócio consigo mesmo, nos termos do art. 261º/1 CC, o contrato de administração de condomínio celebrado pela mesma pessoa, com

poderes de representação das duas entidades contratantes.

II- Na representação orgânica o titular de um órgão não pode, nesta qualidade, contratar consigo mesmo nem em nome próprio, nem como representante orgânico de uma outra pessoa coletiva.

III- O contrato é anulável, por não se verificar as exceções do art. 261º/1 CC:

> o contrato de administração de condomínio não foi objeto de análise, nem de aprovação em assembleia, daí que não se possa afirmar que foi celebrado com o “consentimento do representado”- o condomínio;

> o contrato por sua natureza não exclui a possibilidade de conflito de interesses, porque não ocorreu a predeterminação do conteúdo do contrato, pois o contrato impõe obrigações para o representado, o condomínio apelante, que não foram aprovadas em assembleia, como seja a fixação de indemnização pela resolução unilateral do contrato, existindo a respeito de tal matéria um conflito de interesses em presença.

(processei e revi – art. 131º/5 CPC)