

Proc. nº 513/2013

(Recurso Cível e Laboral)

Relator: Cândido de Pinho

Data do acórdão: 27 de Março de 2014

Descritores:

-Propriedade horizontal

-Representação orgânica do condomínio

-Anulação de deliberação dos condóminos

-Excepção dilatória

SUMÁRIO:

I - Anulada uma deliberação de condóminos em que fora eleita a “administração”, falar-se-á em falta de poderes de representação orgânica do condomínio na acção judicial que essa administração intentar contra outra companhia de administração.

II - A falta de poderes de representação, nos termos dos arts. 281º do CC e 57º do CPC, é sanável apenas nos casos em que se está perante um caso de anulabilidade, isto é, face a uma situação de facto inválida e susceptível de ser sancionada com a anulação; já não é sanável a situação que tenha sido objecto de declaração judicial de anulação.

III - Se após a instauração da acção pela administração de condomínio, veio a ser proferida sentença judicial que anulou a deliberação que a

elegeu, está-se perante uma falta superveniente de representação do condomínio, que não pode ser sanada e que leva à absolvição da instância, por exceção dilatória, nos termos do art. 413º, al. d) e 230º do CPC.

Proc. nº 513/2013

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da R.A.E.M.

I - Relatório

A “**Administração (Direcção) do Condomínio A**”, com os demais sinais dos autos, intentou no TJB (*Proc. nº CV3-07-0022-CAO*) acção declarativa em processo ordinário contra a “**Companhia de Gestão Imobiliária B, Limitada**”, pedindo que esta seja obrigada a entregar-lhe a gestão do condomínio “A”, o fundo de gestão que ela tem à sua guarda, o fundo de reserva e juros e, bem assim, a condenação à retirada do prédio.

*

Na contestação, a ré requereu a *sustação dos autos* até decisão a proferir nos processos nºs *CV3-05-0063-CAO* e *CV3-06-0017-CAO*, onde se discute a validade das deliberações dos condóminos de 28/08/2005 e de 8/01/2006 que elegeram a autora como entidade gestora de “A”.

Na mesma peça suscitou a *ilegitimidade* da autora.

*

Por despacho de 24/04/2008, o Ex.mo Juiz *suspendeu a instância* até se mostrar definitivamente julgada a acção *CV3-07-0031-CAO* na qual se discutia a validade da deliberação do condomínio de 8/03/2007, em que foi eleita nova administração do condomínio em substituição daquela que intentou a acção a que os presentes autos se reportam e em que se incumbiu a ré da administração do referido condomínio até à escolha de nova administração (fls. 88/89).

*

Foi informado nos autos pela ré que as deliberações de 28/08/2005 e de 8/01/2006 foram julgadas inválidas nos autos *CV3-05-0063-CAO* (fls. 180-188) e *CV3-06-0017-CAO* (fls. 189-201) por decisões transitadas em julgado em 26/11/2009 e 30/11/2009, respectivamente (fls. 178).

Mas informou a ré que no referido processo nº *CV3-07-0031-CAO* a autora *desistiu* da acção a que os presentes autos se referem, pelo que sustenta a *ilegitimidade substantiva* da autora (fls. 178vº).

**

1º recurso interlocutório

Após a réplica, o M.mo Juiz proferiu a *1ª decisão recorrida*.

Trata-se do despacho de fls. 202-205vº, que considerou que a autora desta acção está *bem representada judicialmente*. Isto porque, não obstante a deliberação de 28/08/2005 ter sido anulada judicialmente, a anulação é sanável. E na sequência da deliberação de 30/05/2010 (fls. 169-172), que nomeou as pessoas nela identificadas, estas deliberaram em 16/08/2010 (fls. 174-176) prosseguir com a presente acção, nomeando pessoa para representar a A., a qual nomeou mandatário um dos já constituídos. Ou seja, os actuais legais representantes da A. ao manifestarem expressamente a vontade em prosseguir com a presente acção, confirmam todos os actos praticados, pelo que a anulação se tem por sanada, nos termos do art. 281º do C. Civil.

*

Deste despacho foi interposto recurso pela Ré, em cujas alegações produziu as seguintes **conclusões**:

«A. Ao aceder ao pedido de prosseguimento dos autos de fls. 168, a decisão ora recorrida

violou o caso julgado formal (art.º 575.º e 580.º, ambos do CPCM) formado sobre a decisão tomada no despacho de fls. 88 e 88v, o qual impunha a extinção da instância por inutilidade superveniente da presente lide (art.º 229.º, e) do CPCM), caso, uma vez findo o processo CV3-07-0031-CAO, as deliberações tomadas na Assembleia Geral de 8 de Março de 2007 se mostrassem válidas, como efectivamente sucedeu (fls. 230 a 241).

B. As deliberações tomadas na assembleia-geral dos condóminos do edifício A realizada em 28/08/2005 foram declaradas inválidas por sentença, transitada em julgado no dia 26 de Novembro de 2009, proferida nos autos CV3-05-0063-CAO (fls. 182 a 198), pelo que a administração do condomínio nela eleita deixou de existir, tudo se passando como se nunca tivesse existido, dado a anulação da sua eleição ter efeito retroactivo - artº 282º do CCM.

C. E, se tudo se passa com se a administração do condomínio invalidamente eleita na reunião de 28/08/2005 nunca tivesse existido, ninguém pode vir agora ratificar ou confirmar os actos por ela praticados em juízo, dado não se poder confirmar ou ratificar actos praticados por quem não dispõe de personalidade/capacidade jurídica nem judiciária.

D. Ao permitir que a actual administração do condomínio ratificasse tacitamente ou confirmasse os actos praticados por um órgão de administração inexistente porque invalidamente eleito na reunião de 28/08/2005, o Tribunal a quo violou o disposto nos art.º 39.º, 43.º, ambos do CPCM.

E. Por outro lado, mesmo que assim não se entendesse, a administração do Edifício A eleita na reunião de condóminos de 30.05.2010 (fls. 169/172) nunca poderia confirmar, ao abrigo do disposto no art.º 281.º, n.º 1 do CCM, os actos praticados em juízo pela administração do condomínio cuja “eleição” em 28/08/2005 foi anulada por sentença de fls. 182 a 198 proferida em 10/11/2009.

F. E não pode, porque tais actos não são anuláveis, mas ineficazes, não podendo, portanto, ser confirmados (art. 281.º do CCM), mas apenas ratificados (art.º 261.º, n.º 1 do CCM).

G. É que, enquanto a ratificação opera apenas na falta (ou abuso) de poderes de representação

destinando-se a sanar uma ineficácia, a confirmação, destina-se a sanar uma anulabilidade.

H. E, como se viu, não sendo anuláveis, mas, ao invés, ineficazes os actos praticados em juízo pelos mandatários anteriormente constituídos pelos membros da administração do condomínio cuja “eleição” em 28/08/2005 foi declarada inválida, tais actos não são susceptíveis de confirmação nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 281.º do CCM.

I. Por outro lado, tais actos também não podem considerar-se ratificados, ainda que tacitamente, dado que, ressalvado o elevado respeito que nos merece o entendimento sufragado pelo Tribunal a quo, da acta de fls. 176 não resultar a ratificação tácita do processado nos presentes autos.

J. Tão pouco a acta da reunião de condóminos 30.05.2010 (fls. 169/172) confere à administração do Edifício A nela “eleita” poderes para ratificar o processado nos presentes autos pelas mandatários das pessoas que foram invalidamente eleitas em 28.08.2005 (fls. 189/198), nem a requerer ao Tribunal a quo que os presentes autos prossigam, dado que, tal assunto não foi discutido nem consta da ordem de trabalhos.

K. *In casu*, as pessoas em nome de quem o negócio é concluído não são os 13 membros da administração do Edifício A “eleita” em 30.05.2010, mas os seus condóminos, pelo que sempre a ratificação do processado que porventura se impusesse nos presentes autos competiria exclusivamente à parte cujo patrocínio o gestor tivesse assumido sem autorização, ou seja, competiria aos próprios condóminos do Edifício “Jardim A”, os quais são os verdadeiros réus na acção.

L. O Tribunal *a quo* entendeu, no entanto, que os 13 membros da administração do Edifício A “eleita” em 30.05.2010 ratificaram tacitamente o processado.

M. Mas para esta gestão valer tinha de ter sido ratificada pela própria parte (não pelo seu representante em juízo), e esta ratificação teria de ter sido expressa, não podendo ser tácita, só podendo ser feita por requerimento com procuração ou por termo, o que não sucedeu no caso em apreço.

N. A consequência é não haver ratificação, dado que a ratificação só pode ser feita pela própria parte ou por advogado munido de procuração com poderes especiais (vide, a título exemplificativo, acórdão do STA de 19.11.87, AD 320-1099).

O. Por outro lado, o expediente de fls. 168 (requerimento), 169/172 (deliberação de 30.05.2010), 174 (deliberação de 16.08.2010, às 20:00 horas) e 176 (deliberação de 16.08.2010, às 21:00 horas), não resulta qualquer ratificação tácito dos actos processuais praticados pelos mandatários anteriormente constituídos nos autos pelas pessoas que foram invalidamente eleitas em 28.08.2005 (fls. 189/198).

P. Desde logo por a deliberação constante da acta de fls. 174 de que a administração do condomínio “eleita” em 30.05.2010 se veio agora prevalecer, ser inexistente ou, pelo menos, nula, dado que os membros de uma administração do Edifício A cuja eleição foi declarada inválida pelo tribunal em 10/11/2009, não podem, em 16/08/2010, vir deliberar o que quer que seja nessa qualidade.

Q. Quanto ao documento de fls. 176 junto ao requerimento de fls. 168, não se trata uma ratificação do processado, mas de uma acta da administração do Edifício A “eleita” em 30.05.2010, na qual os seus 13 membros deliberaram tomar conta de todas as obrigações processuais da administração anterior (ponto 1) e também tomar conta da acção CV3-07-0022-CAO (ponto 2). R. Por outro lado, sendo a acção movida pelo administrador, ainda assim este deve estar para tanto autorizado pela assembleia, pois a reivindicação em juízo dos documentos relativos ao condomínio, do valor do fundo de gestão e do valor do fundo comum de reserva, constitui um acto que extravasa o âmbito das funções que a lei lhe comete nos art.º 1327.º e 1359., n.º 1, ambos do CCM.

S. Designadamente, tanto a instauração da presente acção, como o acto de ratificação do seu processado não se enquadra em nenhuma das funções previstas no art.º 1357.º, n.º 1 do CCM, pelo que só a assembleia condominial pode ratificar os actos processuais nela praticados.

T. Assim, porque o objecto da presente acção se situa fora das funções atribuídas ao administrador do condomínio, e porque quem tem poderes para ratificar é a própria parte (*in*

casu, os condóminos) e não o seu representante em juízo (a administração do condomínio), só a autorização *ad hoc* da assembleia dos condóminos, que expressamente deliberasse no sentido de ratificar o processado nos presentes autos, é que poderia conferir à administração do Edifício A “eleita” em 30.05.2010 a necessária legitimidade ou poderes de representação dos condóminos para vir dizer ao Juiz que pretendia prosseguir uma acção instaurada por quem não o podia ter feito (art. 1359.º/1 e 2 do CCM).

U. E, tendo os membros da administração (validamente eleita na assembleia-geral dos condóminos de 8/03/2007) declarado nos autos do procedimento cautelar apenso que pretendiam desistir do pedido formulado, conforme se deu conta no despacho de fls. 88 e 88v., não se vê como pode vir a administração “eleita” em 30.05.2010 vir agora como que dar “*o dito por não dito*” e dizer, a fls. 168, que pretende prosseguir uma acção cuja utilidade pressupunha a invalidade das deliberações validamente tomadas na assembleia geral dos condóminos de 8/03/2007 (cfr. despacho de fls. 88 e 88v.)

V. A actual “administração” do condomínio não dispunha, portanto, de poderes para ratificar o processado nos presentes autos à revelia da vontade dos condóminos, nem para confirmar os actos ineficazes (em relação aos condóminos) praticados pelos mandatários anteriormente constituídos nos autos pelas pessoas que foram invalidamente eleitas em 28.08.2005 (fls. 189/198), não sendo por isso possível conferir eficácia ratificadora ou confirmatória ao expediente de fls. 168 (requerimento), 169/172 (deliberação de 30.05.2010), 174 (deliberação de 16.08.2010, às 20:00 horas) e 176 (deliberação de 16.08.2010, às 21:00 horas).

W. Ao conferir eficácia confirmativa ou ratificadora ao expediente de fls. 168, 169/172, 174 e 176 a, aliás, douta decisão recorrida violou o disposto nos art.º 261.º, n.º 1, 281.º, n.º 1 e 1357.º, n.º 1, todos do CCM, devendo, por isso, ser revogada nessa parte, cumprindo-se, em consequência, o despacho de fls. 88 e 88v.

PELO EXPOSTO, e nos demais termos de direito que V. Ex.^{as} doutamente suprirão, deve ser concedido provimento ao recurso interposto, revogando-se a, aliás, douta decisão do Tribunal a quo, na parte ora recorrida e cumprindo-se, em consequência, o despacho de fls. 88 e 88v.

Assim, mais uma vez, farão V. Ex.^{as} a costumada JUSTIÇA!».

*

Não houve contra-alegações.

**

2º Recurso Interlocutório

A fls. 218 a ré invocou a *nulidade* do despacho de fls. 202, uma vez que incidiu sobre o requerimento de fls. 178-179 (apresentado pela ré, pedindo a improcedência da acção face à ilegitimidade substantiva da autora), *sem que os documentos com ele juntos lhe tivessem sido notificados*.

*

Sobre tal invocação recaiu o despacho de indeferimento de fls. 246-248 (*2ª decisão recorrida*), de que coube recurso jurisdicional, interposto pela ré a fls. 256 e alegado a fls. 296 e sgs., mas do qual desistiu a fls. 446 (cfr. despacho de homologação de fls. 450).

**

3º Recurso Interlocutório

A fls. 290 dos autos o M.mo juiz ordenou a notificação da autora para se pronunciar sobre o requerimento de fls. 275-276 apresentado pela Ré a respeito da *regularidade da procuração forense* da autora (*3ª decisão recorrida*).

*

Deste despacho recorreu a ré (fls. 311), em cujas alegações (fls. 331 e sgs.) produziu as seguintes **conclusões**:

«A. A fls. 248 a 249v, o juiz fixou o prazo para o suprimento da irregularidade da procuração de fls. 177 e 177v sob a legal cominação prevista no n.º 2 do art.º 82.º do CPCM.

B. A regularização de qualquer uma das três situações de falta, insuficiência ou irregularidade da procuração previstas no art.º 82.º, n.º 1 do CPCM (quer suprimindo a sua falta, quer corrigindo os seus vícios), pressupõe também a ratificação do processado, conforme dispõe o n.º 2 deste artigo.

C. Dito de outra forma: sem ratificação do processado não há regularização.

D. Então, uma de duas: a) ou administração do Edifício A juntava nova procuração com ratificação do processado, b) ou não.

E. No 1.º caso fica tudo sanado. No segundo caso, produzem-se as consequências previstas no n.º 2 do art.º 82.º do CPCM, ou seja, o processo fica sem efeito, absolvendo-se a Ré da instância por força do disposto na alínea i), *in fine*, do art.º 413.º, do CPCM.

F. Sucede que a administração do Edifício A não fez uma coisa nem outra, limitando-se a juntar aos autos uma nova procuração forense (fls. 255), sem ratificação do processado.

G. Não podia, pois, a fls. 290, ter o Tribunal a quo concedido nova oportunidade à administração do Edifício A para suprir os vícios apontados pela Ré à procuração de fls. 255, dado que esta última procuração já se destinava a cumprir o ordenado a fls. 248 e 249v, ou seja, a regularizar a situação da procuração de fls. 177 e 177v, sob a legal cominação prevista no n.º 2 do art.º 82.º do CPCM.

H. Assim, ao conceder nova oportunidade à Autora para juntar outra procuração com declaração de ratificação do processado no prazo de 10 dias, o despacho de fls. 290 violou a anterior decisão de fls. 248v e 249 quanto ao prazo e à cominação da falta do suprimento da irregularidade da procuração de fls. 177 e 177v e, por conseguinte, o disposto nos art.º 82.º, n.º 2 e 575.º do CPCM.

PELO EXPOSTO, e nos demais termos de direito que V. Ex.^{as} doutamente suprirão, deve ser concedido provimento ao recurso interposto, revogando-se a decisão do Tribunal a quo, na parte ora recorrida, com as legais consequências.

Assim, mais uma vez, farão V. Ex.^{as} a costumada JUSTIÇA!».

*

Não houve contra-alegações.

**

4º Recurso Interlocutório

A fls. 318 o M. juiz decidiu a pretensão da ré de fls. 275/276, indeferindo-a (**4ª decisão recorrida**), de cujo despacho foi interposto recurso jurisdicional pela ré (fls. 325), que foi alegado a fls. 342 e

sgs. , mas de que a recorrente veio a *desistir* a fls. 446 (cfr. homologação a fls. 450).

**

5º Recurso Interlocutório

Após a produção de prova, veio a ré (fls. 374-375) suscitar a *irregularidade formal da procuração forense* de fls. 371, uma vez que nem a qualidade, nem os poderes de representação de C podiam ser atestados por advogado, como foram na certificação da procuração referida.

*

O Ex.mo Juiz lavrou então a decisão de fls. 380-382, indeferindo o requerido (*5ª decisão recorrida*), de que foi interposto recurso jurisdicional pela ré (fls. 386), que foi alegado a fls. 392 e sgs, mas de que desistiu a fls. 446 (cfr. homologação a fls. 450).

**

Recurso Final

O processo prosseguiu para julgamento, vindo a ser proferida a

sentença final de fls. 398-401, datada de 2 de Abril de 2013, que julgou a *improcedência* da acção e concluiu pela *absolvição da ré* dos pedidos.

*

De tal decisão recorreu jurisdicionalmente a Autora (fls. 407), **concluindo** as suas alegações como segue (fls. 411-418):

« (i) Julgamento repetido da legitimidade da autora

1. O tribunal a quo proferiu sentença no dia 2 de Abril de 2013, na qual julgou improcedente o fundamento da autora.
2. O recorrente entende que o tribunal a quo já apreciou no despacho saneador a legitimidade da autora e julgou que a autora era representante legal do caso e se produziu o efeito de transição em julgado.
3. Como não consiste em nulidade ou excepção de conhecimento oficioso, o douto Juiz não pode tomar decisão sobre a mesma questão jurídica.
4. Pelo exposto, o recorrente entende que a decisão do tribunal a quo viola o art.º 429.º n.º 2 do Código de Processo Civil e deve ser anulada.

(ii) Actualmente a autora ainda tem a qualidade de colégio de administração do condomínio

A

5. O tribunal a quo entendeu que foram anuladas as deliberações, pelo que se extinguiram todos os efeitos, e acabou por julgar improcedentes os pedidos da autora. Mas o tribunal a quo ignorou que nunca anulou os actos praticados durante o período da execução das deliberações,

mas sim os manteve.

6. Outrossim, aos 30 de Maio de 2010, a autora realizou de novo a assembleia geral do condomínio e foi nomeado o novo colégio de administração.

7. No dia 16 de Agosto de 2010, o colégio de administração original (autora do caso) entregou todos os documentos respeitantes à gestão ao nomeado por essa deliberação; o novo colégio de administração aceitou a respectiva competência de gestão e declarou aceitar todos os direitos e deveres dos presentes autos.

8. No dia 27 de Maio de 2012, realizou-se a assembleia geral do condomínio e nomeou-se legalmente o novo colégio de administração. Não foi questionada a Comissão de Gestão ou o funcionamento.

9. O novo e o original colégios de administração já concluíram as formalidades de transição dos respectivos direitos e deveres; o novo colégio de administração aceitou a respectiva competência de gestão e declarou aceitar todos os direitos e deveres (incluindo os presentes autos) (sic.).

10. É de lembrar que, mesmo não havendo a sentença da anulação das deliberações, o colégio ainda fica sem competência pela prescrição do mandato. Se for confirmado pelo novo colégio de administração, continua a ter legitimidade.

11. A autora goza ainda da qualidade do colégio de administração do Condomínio A, ao abrigo do art.º 1359.º do Código Civil, tem legitimidade ao intentar acção contra qualquer pessoa.

12. A autora pretendeu o poder de administração da ré, o que consiste em cumprimento da sua função.

13. Nos termos do art.º 1333.º n.º 4 do Código Civil, salvo a existência de acordo ao contrário, o colégio de administração é responsável pelo fundo de gestão, que, portanto, consiste em dever da autora.

14. A autora demandou a devolução do fundo, o que é correspondente à situação prevista no art.º 1359.º n.º 1 do Código Civil.

Pelo exposto, nos demais opiniões que V. Ex^a doutamente suprirá, deve-se julgar a acção procedente e, em consequência, anular o acórdão constante das fls. 398 a 401 e condenar a ré a devolver o poder de administração e os fundos por ela guardados».

*

A Ré respondeu ao recurso, concluindo as suas contra-alegações da seguinte maneira:

«**A.** Não há violação do disposto no artigo 429/2 do CPC por a improcedência da acção nada ter a ver com a legitimidade processual da **Autora**.

B. Não há violação do disposto no artigos 1359/1 e 1333/4, ambos do CCivil por a eleição da administração do condomínio em 28/08/2005 ter sido anulada, tudo se passando como se tal administração nunca tivesse existido, dado a anulação da sua eleição ter efeito retroactivo - artigo 282 do CCivil.

C. Não tem, portanto, por onde proceder o recurso da Autora.

D. Por outro lado, sempre improcederia a presente acção, dado que em consequência da desistência dos pedidos pela Autora no processo n. o CV3-07-0031-CAO (fls. 230 a 241), as deliberações tomadas na assembleia-geral de 8 de Março de 2007 dos condóminos do A permanecem válidas.

E. E, sendo válidas as deliberações tomadas na assembleia geral dos condóminos de 8/03/2007, esvaziam de fundamento a presente acção, uma vez que tais deliberações incumbem a Ré de administrar o condomínio.

F. Assim, o tribunal recorrido não só não violou o caso julgado e/ou a lei substantiva, como

cumpriu a decisão tomada no despacho de fls. 88 e 88v, que lhe impunha a improcedência do pedido.

PELO EXPOSTO, e nos demais termos de direito que V. Ex.^{as} doutamente suprirão, deve ser negado recurso interposto, mantendo-se, em consequência, a aliás doutra decisão do Tribunal a quo, com as legais consequências.

Assim, mais uma vez, farão V. Ex.^{as} a costumada JUSTIÇA!».

*

Cumpre decidir.

II - Os Factos

1º Recurso interlocutório

A decisão concernente ao recurso interlocutório interposto a fls. 214 e alegado a fls. 249 é a seguinte:

«Vem a R. replicar.

O A. respondeu sustentando não ser a réplica admissível.

Dispõe o artº 421º do CPC que a réplica é admitida se tiver sido deduzida tréplica e nesta for modificado o pedido ou a causa de pedir, ou tendo havido reconvenção o A. tiver deduzido alguma excepção na tréplica.

No caso em apreço não foi deduzida reconvenção, nem o pedido e/ou a causa de pedir foram alteradas ou

ampliados na réplica.

Destarte, não havia fundamento para a apresentação da réplica.

Termos em que, pelos fundamentos expostos se ordena o desentranhamento da réplica e a sua devolução à parte após trânsito em julgado deste despacho.

Custas pelo incidente a cargo da R. fixando-se a taxa de justiça em 2 UCs – artº 15º do RCT.

Notifique.

*

Vem a R. na sua contestação invocar a ilegitimidade da A. porquanto foram deduzidas acções impugnando as deliberações em que os representantes da A. foram eleitos.

A A. respondeu sustentando a sua legitimidade para estar em juízo.

Vejamos então.

A questão suscitada não se prende com a legitimidade da A. mas se aqueles que aqui actuam como seus legais representantes têm poderes para actuar como tal.

Destarte, não se trata de uma questão de legitimidade, mas da legal representação da A. em juízo.

Invoca a R. que foram instauradas acções de anulação das deliberações de 28.08.2005 e 08.01.2006 nas quais foram eleitos aqueles que aqui actuam como legais representantes da Autora.

Como resulta do despacho de folhas 88 em 08.03.2007 foi realizada uma assembleia geral dos condóminos na qual se deliberou eleger uma nova administração incumbindo a aqui R. de administrar o condomínio até que uma nova companhia fosse escolhida para o fazer.

Relativamente a essa deliberação foi instaurada uma acção ordinária de impugnação que correu termos sob o número CV3-07-0031-CAO.

Por sentença transitada em julgado em 14.02.2011, foi homologada a desistência do pedido da A. nos autos CV3-07-0031-CAO - cf. fls. 165 -

A folhas 168 vem a A. invocar que em 30.05.2010 foi eleita nova administração da A. e pedir o prosseguimento destes autos.

A R. respondeu que a Administração do condomínio que instaurou esta acção foi eleita por assembleia-geral de 28.08.2005 e 08.01.2006 cujas deliberações foram julgadas inválidas por sentenças transitadas em julgado e proferidas nos processos CV3-05-0063-CAO e CV3-06-0017-CAO. Pelo que, a A. não tem legitimidade substantiva ou se assim não se entender, face á desistência do pedido na acção CV3-07-0031-CAO deve a presente acção ser julgado inútil.

A A. Administração do Condomínio A vem pedir nestes autos o seguinte.

- Seja a R. condenada a entregar a gestão e todos os documentos respeitantes ao condomínio A à A. e retirar-se do mesmo Edifício;

- Entregar o fundo de gestão que os condóminos entregaram á guarda da R. na quantia de MOP\$775.680,00;

- Entregar o fundo comum de reserva obrigatório no montante de MOP\$2.327.040,00;

A presente acção foi instaurada com base em procuração outorgada por D, E, F, G, H, I, C, J, K, na qualidade de membros da Administração do condomínio A por deliberação tomada no dia 28.08.2005 - cf. fls. 399/402 do procedimento cautelar apenso -.

Nos autos de acção ordinária que correram termos sob o nº CV3-05-0063-CAO foi proferida decisão transitada em julgado na qual a deliberação de 28.08.2005 referida no parágrafo anterior foi declarada "anulada" – cf. fls. 180/188 -.

Seja a nulidade, seja a anulabilidade têm efeito retroactivo – artº 282º do C.Civ.-.

Destarte, tendo a representação da A. Administração do Condomínio sido assegurada por pessoas eleitas

em deliberação que veio a ser anulada, verifica-se agora não serem válidos os poderes forenses conferidos por aquelas enquanto tal.

Contudo, a anulabilidade é sanável mediante confirmação nos termos do artº 281º do C.Civ., cabendo a confirmação á pessoas a quem pertence o direito de anulação.

De notar que neste momento o que está em apreciação é a validade dos poderes de representação/forenses conferidos por alguém que por força da declaração de anulação da deliberação se vem a verificar não ter competência para os conferir – os poderes de representação/forenses-.

Actualmente a A. – administração do condomínio – é representada pelas pessoas nomeadas na deliberação de 30.05.2010 – cf. fls. 169/172-.

Ora, em 16.08.2010 as pessoas ali nomeadas deliberaram prosseguir com a presente acção, nomeando pessoas para representar a A. para o efeito a qual em representação daquela constituiu mandatário um dois já constituídos a folhas 400.

Assim sendo, é evidente a manifestação de vontade dos actuais legais representantes da A. em prosseguirem com a presente acção, ratificando tacitamente todo o processado.

Ou seja, os actuais legais representantes da A. ao manifestaram expressamente a vontade em prosseguir com a presente acção, vêm confirmar todos os actos praticados, pelo que, nos termos do artº 281º do C.Civ. se tem por sanada a anulabilidade dos poderes conferidos por aqueles que foram nomeados na dita deliberação que veio a ser anulada.

Nestes termos e pelos fundamentos expostos impõe-se concluir que a A. está legalmente representada nestes autos.

Notifique.».

2º Recurso Interlocutório

A decisão concernente ao recurso interlocutório interposto a fls. 256 e alegado a fls. 297 é a seguinte:

«A folhas 218 vem a R. invocar a nulidade do despacho de folhas 202 porquanto aquela decisão incidu sobre o requerimento de folhas 178/179 e documentos com ele juntos os quais não foram notificados à R.

A A. foi notificada para querendo se pronunciar tendo pugnado pela falta de razão da R.

Vejamus então.

A folhas 165 tendo sido informado que os autos por força dos quais estes se encontravam suspensos haviam terminado por desistência do pedido foi ordenada a notificação dos legais representantes da A. para dizer o que tivessem por conveniente.

Na sequência dessa notificação veio a A. manifestar que desejava o prosseguimento da acção juntando documentos e procuração.

Simultaneamente veio a R. pugnar pela inutilidade da acção.

O facto do requerimento da R. ter sido junto logo após o da A. e dado que versava sobre a mesma questão levou a que por lapso não se tivesse notificado a R. daquele e documentos juntos.

Porém, o requerimento da A. versa apenas sobre a sua vontade em prosseguir com esta acção, matéria que não cabe no contraditório e depende apenas da vontade da A. e sobre a qual a R. não tinha de ser ouvida nem tem competência para se pronunciar.

Pelo que, não tendo a R. de ser ouvida sobre o indicado requerimento quanto a esta matéria só pode improceder a invocada nulidade.

Quanto aos documentos juntos.

Os documentos juntos visam demonstrar os poderes daqueles que vieram aos autos dizer ser os legais representantes da A.

Dúvidas não há que a R. teria de ser notificada dos documentos em causa.

Mas será que a omissão influi no exame da causa de modo a determinar a anulação dos actos subsequentes?

Salvo melhor opinião no caso em apreço a omissão não tem essa consequência.

Tal como se refere no despacho de folhas 202v. o que está em causa é a legal representação da A.

Alega a R. a invalidade das deliberações tomadas na Assembleia de 30.05.2010 e que as mesmas foram impugnadas em acção que corre termos sob o processo CV1-10-0060-CAO.

Ora, não alega nem tal resulta da consulta do indicado processo que haja sido pedida a suspensão da deliberação nos termos do artº 1352º nº 1 do C.Civ.

Destarte, não tendo a acção o efeito de suspender a eficácia da deliberação em causa até que venha a ser proferida decisão nesse sentido a Administração do Condomínio é representada pelas pessoas eleitas.

Para além desse facto estendo-se a R. em considerações sobre a validade da deliberação, a competência e os poderes das pessoas em causa para o acto – decidir prosseguir com a acção e outorgar a procuração -.

O regime das invalidades das deliberações da Assembleia regulado no artº 1351º do C.Civ. apenas pode ser invocado pelas pessoas ali referidas, nas quais a R. não se integra.

Por outro lado, não tem esta acção por objecto apreciar da validade daquela – para o que corre já outra acção na qual a aqui R. nem sequer é parte -.

Pelo que, não tendo sido declarada a suspensão de eficácia da mesma, não assiste razão à R. no que a esta matéria concerne.

Mais se estende a R. em considerações sobre a competência da Administração para estar em juízo.

Ora, face ao disposto no artº 1359º do C.Civ. também nesta matéria não lhe assiste razão.

Destarte, pese embora a notificação dos documentos não tenha sido realizado em tempo, uma vez que a R. já se pronunciou sobre os mesmo e não colhendo nenhum dos argumentos invocados pela R. relativamente aos documentos juntos, a anulação dos termos subsequentes à indicada omissão por não ter influencia no exame da causa mostra-se inútil.

Nestes termos e pelos fundamentos expostos julga-se a invocada nulidade por omissão de notificação do requerimento de folhas 168 e documentos com ele juntos, improcedente».

*

3º Recurso Interlocutório

A decisão concernente ao recurso interlocutório interposto a fls. 311 e alegado a fls. 332 é a seguinte:

«Fls. 275: Notifique a A. para dizer o que tiver por conveniente quanto à matéria da procuração e/ou juntar procuração e declaração de ratificação do processado sem os indicados vícios no prazo de 10 dias. Notifique».

*

4º Recurso Interlocutório

A decisão concernente ao recurso interlocutório interposto a fls. 325 e alegado a fls. 342 é a seguinte:

«A folhas 275/276 vem o mandatário da Ré pôr em causa a procuração forense junta a folhas 254, uma vez que os Advogados não têm poderes para efectuar reconhecimentos por semelhança com menções especiais.

Notificada a A. para dizer o que tivesse por conveniente quanto à matéria da procuração e/ou juntar procuração e declaração de ratificação do processado sem os indicados vícios no prazo de 10 dias, esta silenciou.

Vejamos então.

Por despacho de folhas 249 foi a A. notificada para em 10 dias apresentar procuração de onde conste no respectivo reconhecimento da assinatura a qualidade dos seus legais representantes sob a legal cominação.

A folhas 254/255 veio a A. juntar procuração forense, da qual consta «Certifico que os administradores G e J subscreveram, em representação da dita constituinte, este documento, declarando conhecer e aceitar o seu conteúdo, conforme verifiquei pela acta da reunião da assembleia de condomínios dos edf. A datada de 30 de Maio de 2010 e pela acta da reunião da Comissão de Administração de edf. A datada de 16 de Agosto de 2010.

A certificação das assinaturas na referida procuração foi feita por Advogado que não aquele a quem são conferidos os poderes.

A procuração em causa é uma procuração a atribuir poderes forenses simples.

No artº 6º do Decreto-Lei nº 62/99/M o legislador não distingue quando o outorgante seja uma pessoa singular ou pessoa colectiva, limitando-se a atribuir competências aos Advogados para certificarem procurações forenses simples.

Por sua vez do artº 128º do Código do Notariado o qual define as formas das procurações que exigem a intervenção notarial, não consta qualquer referência a procurações forenses outorgadas por pessoas colectivas as quais necessitam da menção especial da qualidade do representante. No entanto já ali se referem as procurações forenses com poderes especiais.

Finalmente os artigos 159º e 160º do Código do Notariado referem-se aos tipos de reconhecimentos existentes – simples e com menções especiais – e a forma como se fazem.

Destes preceitos não resulta a atribuição de competência exclusiva ao notário seja na realização de reconhecimentos simples ou com menções especiais.

Não pode o intérprete retirar da interpretação da lei aquilo que na letra daquela não tem a mínima correspondência verbal.

Destarte, estando em causa uma procuração forense com poderes simples certificada por Advogado com a menção especial da qualidade de representante da Autora dos outorgantes não enferma a mesma de vício algum uma vez que foi certificada por quem nos termos do artº 6º do Decreto-Lei nº 62/99/M tinha poderes para o efeito.

Termos em que, pelos fundamentos expostos vai indeferido o requerido a folhas 275/276.

Custas pelo incidente a cargo da Ré fixando-se a taxa de justiça em 2 UCs – artº 15º do RCT -.

Notifique.».

*

5º Recurso Interlocutório

A decisão concernente ao recurso interlocutório interposto a fls. 386 e alegado a fls. 392 é a seguinte:

«A folhas 374/375 vem o mandatário da Ré pôr em causa a procuração forense junta a folha 371, uma vez que os Advogados não têm poderes para efectuar reconhecimentos por semelhança com menções especiais.

Notificada a A. para dizer o que tivesse por conveniente quanto à matéria da procuração esta silenciou.

Vejamos então.

A folhas 360 e seguintes veio a Autora juntar documentos referentes a uma Assembleia de condóminos onde terão sido eleitos novos membros da Administração, juntando também procuração forense outorgada pelos novo membros da Administração ao mandatário já constituído nos autos.

Quanto à regularidade da procuração.

Da procuração agora junta aos autos consta. «Certifica que a presente procuração foi assinado pelo C, membro da entidade administradora, da constituinte acima referida, e declara que tinha perfeito conhecimento sobre o respectivo conteúdo. O acto do C em representar a constituinte foi autorizado na acta da reunião de condóminos de Edif. A, em 27/05/2012, e confirmado na acta de Assembleia Geral dos Condóminos do mesmo edifício em 29/08/2012.»

A certificação das assinaturas na referida procuração foi feita por Advogado que não aquele a quem são conferidos os poderes.

A procuração em causa é uma procuração a atribuir poderes forenses simples.

No artº 6º do Decreto-Lei nº62/99/M o legislador não distingue quando o outorgante seja uma pessoa singular ou pessoa colectiva, limitando-se a atribuir competências aos Advogados para certificarem procuração forenses simples.

Por sua vez do artº 128º do Código do Notariado o qual define as formas das procurações que exigem a intervenção notarial, não consta qualquer referência a procurações forenses outorgadas por pessoas colectivas as quais necessitam da menção especial da qualidade do representante. No entanto já ali se referem as procurações forenses com poderes especiais.

Finalmente os artigos 159º e 160º do Código do Notariado referem-se aos tipos de reconhecimentos existentes – simples e com menções especiais – e a forma como se fazem.

Destes preceitos não resulta a atribuição de competência exclusiva ao notário seja na realização de reconhecimentos simples ou com menções especiais.

Não pode o intérprete retirar da interpretação da lei aquilo que na letra daquela não tem a mínima

correspondência verbal.

Destarte, estando em causa uma procuração forense com poderes simples certificada por Advogado com a menção especial da qualidade de representante da Autora dos outorgantes não enferma a mesma de vício algum uma vez que foi certificada por quem nos termos do artº 6º do Decreto-Lei nº 62/99/M tinha poderes para o efeito.

Reconhecida a assinatura na procuração não tem a Autora que juntar aos autos cópia ou certidão das actas com base nas quais foram os poderes do outorgante reconhecidos, pelo que, também nesta parte improcede a alegação do R.

Finalmente, a procuração junta a 371 é perfeitamente desnecessária. Conferindo aquela poderes ao mandatário já constituído nos autos, os quais já antes o haviam sido por quem tinha competência para tal ao tempo, as alterações posteriores dos membros que integram a Administração é irrelevante não havendo qualquer situação de sucessão uma vez que quem é parte é Administração do Condomínio e não os sujeitos que a integram. Termos em que, que fundamentos expostos vai indeferido o requerido a folhas 374/375.»

*

Recurso Final

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

«Factos provados

- A R. é uma Companhia comercial limitada, registada na CRCBM sob o n.º 12548, as suas actividades são exploração de gestão imobiliária. (Alínea A) dos factos provados).*
- O Edifício A está registado sob descrição n.º 22392 na CRP (Alínea B) dos factos provados).*
- Desde Outubro de 2000 que a R. se responsabiliza pela gestão do Edif. “A” (Alínea C) dos factos*

provados).

- No dia 9 de Setembro de 2005, a autora notificou a ré por meio de carta registada de que foi eleita a nova companhia de administração, de acordo com a autorização da assembleia geral do condomínio, solicitando à R. para se retirar do condomínio (Alínea D) dos factos provados).

- A R. não retirou do condomínio nem entregou os respectivos documentos (Alínea E) dos factos provados).

- Desde Outubro de 2000 a Setembro de 2005, o aludido Edifício está sujeita à administração da ré, que cobra mensalmente MOP\$387.840,00 (trezentos e oitenta e sete mil, oitocentos e quarenta patacas) (Alínea F) dos factos provados).

*

Base instrutória:

- A R. celebrou com partes dos condóminos um contrato de acordo com o qual cada condómino tinha de pagar o fundo de gestão o montante equivalente a dois meses de condomínio. (art.ºs 1.º e 2.º da base instrutória)

- O valor do fundo acima referido é de MOP\$776.240,00. (art.º 4.º da base instrutória)

- Nem todos os condóminos pagaram o condomínio entre Outubro de 2000 e Setembro de 2005. (art.º 6º da base instrutória)

- No Período acima referido a R. apenas recebeu MOP\$20.607.161,99. (art.º 7.º da base instrutória)

- O valor do fundo comum de reserva é de MOP\$2.060.716,20. (art.º 8.º da base instrutória)».

III - O Direito

Questão prévia

Dispõe o art. 628º, nº2, do CPC que “os recursos que não incidam sobre o mérito da causa e que tenham sido interpostos pelo recorrido em recurso de decisão sobre o mérito só são apreciados se a sentença não for confirmada”.

Compreende-se que assim seja: não fará qualquer sentido, sendo mesmo trabalho inútil, conhecer dos recursos interlocutórios apresentados por uma parte se ao recurso interposto da sentença pela outra (a parte vencida a final) o tribunal “ad quem” vier a negar provimento, confirmando a decisão final impugnada.

Partindo deste postulado legal, haveria, em princípio, que começar a nossa actividade pelo recurso da sentença.

Só que o modo como a questão foi decidida na sentença afigura-se-nos ter uma raiz mais adjectiva do que substantiva. Expliquemo-nos. Na sentença o tribunal “a quo” julgou *improcedente a acção e absolveu a Ré dos pedidos, como se tivesse apreciado o mérito*, quando na verdade não o apreciou. O que a sentença fez foi partir da circunstância de as deliberações da assembleia-geral do condomínio de 28/08/2005 e 8/01/2006, ao

abrigo das quais a autora foi eleita, terem sido *anuladas*, para daí considerar terem sido “extintos os efeitos” daquelas. Pode ler-se nela: *“Ainda que a ré não impugne na altura, a autora não pode tomar as deliberações como fundamento e exigir à ré devolver o poder de administração e os respectivos objectos, retirar-se do edifício, devolver o fundo de gestão e o depósito comum obrigatório, acrescido dos juros. Pelo que o tribunal pode julgar improcedentes os pedidos da autora sem necessidade de analisar os outros factos do caso”*.

Ora, esta transcrição é muito clara quanto a nós acerca do pensamento do M.mo Juiz da 1ª instância. Embora tivesse ele reafirmado a legitimidade da Autora (fls. 8 da sentença traduzida), não foi peremptória acerca da existência ou falta de personalidade judiciária (fls. 6 e 7 da sentença traduzida), nem se sabe se a sua atenção estaria dirigida para a irregularidade de representação ou para a falta de poderes de administração quando fez tal afirmação.

De qualquer modo, parece não haver dúvidas que, segundo o seu teor, tendo aquelas deliberações sido anuladas, faltaria à autora o substrato legal necessário para vir aos autos pedir a remoção da ré deste condomínio. Ora, isto afigura-se-nos mais consentâneo com

uma decisão meramente formal do que de mérito ou de análise substantiva do direito.

Dito isto, se a tarefa do TSI no presente recurso jurisdicional começasse pela análise da sentença, provavelmente haveria que revogá-la com o argumento de que o fundamento decisório se não enquadra com uma apreciação de mérito, mas adjetiva ou de mera forma (qualquer que possa ser a causa). Ora, a revogação implicaria, cremos nós, reconhecer que a instância decorreu *normalmente* até esse instante, o que pode não ser ajustado com eventual procedência do 1º recurso interlocutório. Isto é, na hipótese de proceder o 1º recurso interlocutório, o acórdão fará retroagir os seus efeitos ao momento a que se refere o despacho recorrido de fls. 202 a 205 vº). Ou seja, o aresto do TSI reportará a esse momento a sua eficácia, o que poderá significar, se procedente o recurso, uma absolvição da ré da instância reportada a esse momento, com inutilização de todo o desenvolvimento processual posterior, incluindo a própria sentença final (que, nesta perspectiva, até se não justificaria fosse lavrada). Assim sendo, não faz sentido neste caso avaliar se o mérito foi bem decidido, se muito tempo antes da fase final dos autos em que a sentença foi lavrada já a ré deveria estar absolvida da instância.

Por tal motivo, entendemos que, no caso, se deve começar pela análise do 1º recurso interlocutório.

**

1º Recurso Interlocutório

Como é sabido, a *assembleia de condóminos* tem personalidade judiciária, isto é, pode estar em juízo, ainda que a sua presença deva ser garantida pelo administrador (administração) ou por pessoa que a mesma assembleia designar. Por isso, a acção destinada a obter a anulação de deliberações tomadas pela assembleia de condóminos deve ser proposta contra o administrador do condomínio (*Ac. R.P., de 08 de Fevereiro de 1993, Proc. nº 9220908; no mesmo sentido, o Ac. STJ, de 29/05/2007, Proc. nº 07A1484*).

Aragão Seia disse o mesmo: *“Face à actual redacção da al. e) do artigo 6º do CPC, em consonância com o nº 6 citado, diversamente do que acontecia antes da Reforma de 1995, o condomínio, ou seja, o conjunto dos condóminos, pode ser directamente demandado quando, designadamente, estejam em causa deliberações da assembleia, devendo o administrador ser citado como representante legal do condomínio – nº 1, do artigo 231º, do CPC –, embora a assembleia possa designar outra pessoa para prosseguir a*

acção” (in *Propriedade Horizontal – Condóminos e Condomínios -*, 2ª Edição Revista e Actualizada, pág. 216 e 217).

Desse sentido não se desviou **Moitinho de Almeida** ao ponderar: “*Além das funções enumeradas no art. 1436º, compete também ao administrador, nos termos do art. 1433º, nº 6, a representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas acções anulatórias de deliberações de condóminos*” (in *Propriedade Horizontal*, pág. 98).

Sandra Passinhas, cogitando sobre o assunto, alinha nesse mesmo entendimento, pois para si o administrador “*age como representante orgânico do condomínio*” e que “*a deliberação exprime a vontade do condomínio, do grupo, e não dos condóminos (individualmente considerados)*. E, sendo um acto do condómino, a legitimidade passiva cabe ao administrador” (in *Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal*, pág. 337).

É neste enquadramento que se acha instituído o art. 1359º do CC (correspondente ao art. 1437º do CC de 1966), o qual, para alguma jurisprudência, se reporta à capacidade judiciária do condomínio, isto é à susceptibilidade de estar em juízo, que é assegurada pelo administrador, em representação daquele, mas que, fora das suas funções, ele (administrador) apenas pode agir em juízo quando

devidamente autorizado pela assembleia de condóminos (*Ac. STJ, de 3/03/2009, Proc. nº 7531/2008*). O administrador dispõe de legitimidade, em representação do condomínio, como réu nas acções a que se refere o art. 1351º, nº4, ou como autor ou réu, nas acções a que se refere o art. 1359º do CC. É neste sentido que a “legitimidade” vem conferida neste normativo.

Verdade que não existe no ordenamento jurídico-processual de Macau norma equivalente à do art. 6º do CPC português. Todavia, a personalidade judiciária já resulta do art. 1359º do CC (cfr. neste sentido, embora reportados ao art. 1437º do CC de 1966, **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.º6º; sobre o assunto, tb. *Ac. TSI, de 15/07/2009, Proc. nº 387/2009*).

Vale a pena, achamos nós, transcrever o que sobre o tema foi exarado no *Ac. STJ de 11/06/2008, Procf. Nº 08B2784*¹:

“Por seu turno, o art. 1437º, ao contrário do que sugere o seu teor literal, refere-se, também ele, à capacidade processual e não à legitimidade adjectiva (*ad causum*) do condomínio. Ao conferir ao administrador a possibilidade de actuar em juízo, mais não faz do que concretizar uma aplicação do disposto no

¹ Tirado a propósito da *legitimidade activa e passiva* para a acção de anulação das deliberações sociais.

citado art. 22º do CPC – que estatui sobre a representação das entidades que carecem de personalidade jurídica – eliminando possíveis dúvidas sobre se aquele poderia, no exercício das suas atribuições, recorrer à via judicial. Fica claro, com o preceito em apreço, que o administrador da propriedade horizontal, na execução das funções que lhe pertencem ou quando munido de autorização da assembleia de condóminos – relativamente a assuntos que, exorbitando da sua competência, cabem, todavia, na competência desta assembleia – pode accionar terceiros ou qualquer dos condóminos, ou por eles ser demandado nas acções respeitantes às partes comuns do edifício. Como anota LUIS A. CARVALHO FERNANDES, “os poderes de representação do administrador não podem deixar de ser encarados e compreendidos à luz da falta de autonomia jurídica do condomínio. Correspondentemente, por referência à personalidade judiciária que lhe é reconhecida, do que no fundo se trata é atribuir, ao administrador, *legitimação* para agir em nome do conjunto dos condóminos.”².

O aludido normativo não resolve, pois, o problema da legitimidade do administrador, que, aliás, não se coloca, visto que este age, em juízo, enquanto órgão executivo do condomínio, e, portanto, em representação deste. Parte no processo, relativamente às partes comuns do edifício – e é só destas que se cura – é o condomínio, sendo, pois, relativamente a este, e não no tocante ao administrador, que se poderá colocar a questão da legitimidade.

Efectivamente, a legitimidade é uma posição das partes face ao objecto do processo, que, nos termos do art. 26º do CPC, terá de se aferir, em acções

² Cfr. “*Da natureza jurídica do direito de propriedade horizontal*”, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 15 Julho/Setembro 2006, pág. 9.

propostas pelo administrador ou em que este seja demandado, “pelo interesse que o património comum que representa (e não ele próprio) tenha em demandar ou em contradizer – expresso, no primeiro caso, pela utilidade derivada da procedência da acção e, no segundo, pelo prejuízo que essa mesma procedência possa ocasionar.”

Fora do âmbito demarcado nos dois mencionados preceitos – o art. 6º/e) do CPC e o art. 1437º – e, designadamente, no campo da impugnação das deliberações tomadas em assembleia de condóminos, a questão, em termos de legitimidade, não respeita directamente ao condomínio *a se* – ente sem personalidade jurídica própria, e com a limitada personalidade judiciária assinalada, e, por isso, não dotado da possibilidade de requerer ou de contra si ser requerida, em nome próprio, fora dos casos acima aludidos, qualquer das providências de tutela jurisdicional reconhecidas na lei – antes envolve os próprios condóminos, enquanto membros do órgão deliberativo que é a dita assembleia dos condóminos, à qual cabe, em primeira linha, a administração das partes comuns do edifício, e cujas deliberações, uma vez aprovadas e exaradas em acta, representam a vontade colegial e são vinculativas para todos eles, mesmo para os que na reunião não hajam participado, ou para os que, tendo participado, se hajam absterido na votação ou votado contra.

A questão da impugnação das deliberações é, pois, uma questão entre condóminos: a legitimidade para impugnar e para defender a deliberação radica, sem dúvida, nos próprios condóminos.”.

A questão é, agora, a seguinte: o que sucede se uma *administração* (órgão de natureza executiva) é nomeada pela assembleia-geral do

condomínio (órgão de natureza deliberativa) sem os requisitos estabelecidos no art. 1350º do CC? Bem, nesse caso, o que sucede é que os actos que tal administração vier a praticar se devem achar tomados no âmbito, não de uma *administração de iure* (neste sentido, o Ac. TSI, de de 6/10/2011, Proc. nº 537/2009), mas no de uma mera *administração de facto* e, normalmente, sob a égide de uma *gestão de negócios* (Ac. TUI, de 18/04/2012, Proc. nº 3/2012 e TSI, de 21/02/2013, Proc. nº 1007/2012).

Ou seja, se a investidura da administração não tiver respeitado os cânones legais, embora por vezes se possam salvar os actos praticados enquanto administrador de facto, a verdade é que, para efeitos de accionamento em juízo, lhe faltam os necessários poderes de representação.

*

Ora, como tivemos ocasião de ver no elenco da matéria de facto, as deliberações de 28/08/2005 e de 8/01/2006 nas quais foi eleita a administração de condomínio autora, foram *anuladas* por sentenças judiciais transitadas em julgado.

Poderá (poderia) esta “anulação” ser sanada?

O despacho recorrido disse que sim, estribado no art. 281º do C. Civil. A nós, com todo o respeito, parece-nos que não.

Este artigo dispõe que *“a anulabilidade é sanável mediante confirmação”* (nº1). Baseado neste dispositivo, o tribunal fez o raciocínio seguinte: não obstante a anulação judicial, a verdade é que, em deliberação de 16/08/2010, os condóminos deliberaram prosseguir com a presente acção, nomeando, para o efeito, pessoa para a representar, a qual escolheu para mandatário um dos advogados já constituídos nos autos. E concluiu: *“Assim sendo, é evidente a manifestação de vontade dos actuais legais representantes da A. em prosseguirem com a presente acção, ratificando tacitamente todo o processado”*.

Parece-nos, porém, que tal decisão labora em lapso. Não é um problema de *representação forense* que está em causa. É um problema de *representação orgânica*. O que levou à anulação foram razões de convocatória e de funcionamento da assembleia (ver docs. juntos aos autos a fls. 180-188 e 191-198). Quer dizer, o condomínio não conseguiu eleger legalmente uma administração e, por isso, a acção que esta intentou nos presentes autos deixou de traduzir a vontade do condomínio ou, melhor dizendo, a vontade do condomínio não

está manifestada no presente litígio pelos representantes devidamente eleitos.

Sendo assim, certo embora que a acção foi inicialmente intentada regularmente pela administração autora (nessa ocasião as deliberações que a elegeram ainda estavam válidas), o caso virou para o de *ausência superveniente* de deliberação que a administração devesse obter para manter a acção, nos termos do art. 413º, al. d), do CPC. O caso pertence, pois, ao universo das excepções dilatórias, importando a absolvição da instância de imediato (*Ac. STJ de 5/07/2007, Revista nº 1704/07-7ª*).

Ou seja, se o caso se pode resolver à luz do art. 57º do CPC (art. 25º do CPC português), a solução para a eventual incapacidade decorrente de uma possível procedência da acção de anulação judicial da deliberação da assembleia de condóminos que tenha autorizado a demanda judicial, «redundará tão-somente num *vício de representação*, o qual se deve ter por suprido à luz do disposto no art. 25º do CPC» se *antes da anulação* judicial a assembleia-geral de condóminos deliberar renovar a deliberação anterior ou se, posteriormente, a mesma assembleia-geral de condóminos deliberar ratificar os actos praticados pela autora. Esta é, tal e qual,

a situação do *Ac. do STJ de 4/10/2007, Proc. nº 1875/07*. Mas é deste mesmo aresto que se extrai *a contrario* que a ratificação/confirmação não pode ser prestada se ela é dada após a anulação judicial da deliberação ao abrigo da qual a administração é eleita e por ela é intentada a acção.

*

E dissemos absolvição imediata, porquê?

Porque nem sequer o art. 281º do CC pode acudir ao caso. A confirmação de que trata o nº1 depende da circunstância de a “*anulabilidade*” poder ser sanada.

Todavia, e perdoe-se-nos a tautologia, só é “sanável” o que ainda for susceptível de sanção. Isto é, quando o preceito alude à “*anulabilidade*” está a referir-se a uma qualidade (invalidade) meramente potencial e abstracta, logo ainda não declarada, mas simplesmente passível de ser declarada (de ser decretada). A sanção, neste sentido, serve, precisamente, para evitar a anulação. A *anulação* é coisa diferente: é já a sanção concretamente aplicada à invalidade detectada.

É por isso mesmo que o artigo imediato (art. 282º), que já tem por pressuposta uma invalidade declarada, se limita a estatuir sobre os “efeitos da declaração de nulidade e da anulação”. E, como se vê, deles não se extrai a possibilidade de sanção de algo que definitiva e judicialmente já foi eliminado da ordem jurídica por uma sentença transitada em julgado.

Portanto, não havia possibilidade de considerar que a deliberação de 16/08/2010 poderia sanar a anulação decretada por sentenças transitadas em julgado já em Novembro de 2009.

*

Aliás, tal deliberação provém da administração constituída pelos 13 membros que formaram a administração eleita em 28/08/2005. Ou seja, trata-se de deliberação tomada como se essa “administração” ainda estivesse de pé.

Mas, não estava. Nessa altura, as deliberações que a elegeram já haviam sido declaradas judicialmente anuladas com trânsito em julgado em Novembro de 2009. Por isso, não podiam tais membros arrogar-se uma qualidade que nesse momento (16/08/2010) já não detinham.

*

Por outro lado, quando essa mesma deliberação confia todas as acções à “nova administração” (*ver fls. 174 só para confirmar se são estes os termos*), - mesmo que o pudessem fazer aqueles membros - parece claro que não podiam estar a referir-se senão à administração que saíra da deliberação 8/03/2007 (fls. 75-78), por ser a última deliberação antes dessa onde nova administração fora constituída. E nesta deliberação de 8/03/2007 já havia sido deliberado atribuir a administração deste condomínio à ré dos autos. Quer também isto dizer que, nunca a deliberação de 16/08/2010 podia ter virtualidades sanatórias ou confirmativas nos termos descritos pelo M.mo Juiz no seu despacho de fls. 202-205vº.

Aliás, e para terminar este ponto, nunca estes 13 membros poderiam ratificar o que quer que fosse, se eles não são a *parte* do ponto de vista substantivo. Só poderia haver ratificação válida se fossem os próprios condóminos reunidos em assembleia a prestá-la.

*

Portanto, o que se passa é que a presente acção foi intentada por uma administração que, a certa altura do decurso dos autos, perdeu a base da sua sustentação formal, na medida em que os poderes de representação orgânica do condomínio que ela trazia consigo foram perdidos com a anulação das deliberações que a elegeram.

Estamos, em suma, perante um *vício de representação superveniente*, que traduz uma excepção dilatória (art. 413º, al. d), do CPC) e leva à *absolvição da instância* (cfr. cits. *Ac. do STJ de 5/07/2007, Proc. nº 1704/07 -7ª; STJ, de 4/10/2007, Proc. nº 1875/07; Ac. RL, de 3/03/2009, Proc. nº 7531/2008*).

*

Nestes termos, o recurso merece proceder, o que prejudica o conhecimento dos restantes (3º recurso interlocutório, face à desistência quanto aos outros, e recurso da sentença).

IV- Decidindo

Face ao exposto, acordam em julgar procedente o 1º recurso interlocutório, em consequência do que se absolve a ré da instância.

Custas pela recorrente em ambas as instâncias.

TSI, 27 de Março de 2014

José Cândido de Pinho
(Relator)

Tong Hio Fong
(Primeiro Juiz-Adjunto)

Lai Kin Hong
(Segundo Juiz-Adjunto)