

Processo n.º 908/2015

(Recurso Cível)

Relator: João Gil de Oliveira

Data : 17/Março/2016

ASSUNTOS:

- Falta de capacidade judiciária da Administração do Condomínio para a propositura de determinada acção. _

SUMÁRIO :

1. A *Administração do condomínio* só tem capacidade judiciária relativamente às acções que se inserem no âmbito dos seus poderes, que são os que vêm enumerados no artigo 1357º do C. Civil, além de outros que lhe sejam atribuídos pela *Assembleia de condóminos*.

2. A reivindicação em juízo dos documentos do condomínio, do valor do fundo de gestão e do valor do fundo comum de reserva pertencente aos condóminos traduz-se num pedido de prestação de contas, cabendo à assembleia de condóminos (e não à administração do condomínio) por força do disposto no artigo 1357º/1, alínea a) e n.º 2 do C. Civil.

3. Pelo que, para esse efeito, tem a Administração do condomínio de estar expressamente autorizada para esse efeito.

4. Para que a Administração esteja dotada de capacidade judiciária, em face das disposições conjugadas dos artigos 43.º, n.º 1 do CPC, ex vi do

artigo 1359.º, n.º 3, do Código Civil, na medida em que aquela capacidade decorre do regime da propriedade horizontal para as referidas acções, tal como previsto, nos artigos 1352.º, n.º 2, 1357.º, n.º 1, alínea i) e 1359.º do CC, precisa de estar mandatada pela Assembleia de Condóminos.

O Relator,

João A. G. Gil de Oliveira

Processo n.º 908/2015

(Recurso Civil)

Data : 17/Março/2016

Recorrente : - **Companhia de Gestão Imobiliária A, Lda.**

Objecto do Recurso

(Recurso Interlocutório): - **Despacho que declarou regularizada a representação da Autora**

ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA R.A.E.M.:

I – RELATÓRIO

COMPANHIA DE GESTÃO IMOBILIÁRIO A, LIMITADA (A 物業管理有限公司), Ré nos autos à margem identificados, vem, nos termos e para os efeitos do disposto no art. 613º, n.º 2 CPCM, apresentar as suas alegações, no recurso que interpõe do despacho que julgou regularizada a representação da A. "**Administração do condomínio B**".

Para tanto, sustentou em síntese conclusiva:

A. *Nenhuma das deliberações consignadas na pública-forma da acta da assembleia-geral dos condóminos de fls. 542-543 que instruiu o requerimento de fls. 540 autorizou a Autora a intentar e/ou ratificar o processado na presente acção.*

B. *Por outro lado, a deliberação supostamente "ratificadora" de fls. 568 foi apenas aprovada pela "Administração do condomínio B" pelo que não tem o condão de suprir a falta de manifestação de vontade nesse sentido pelos condóminos reunidos em assembleia-geral.*

C. Pelo que não fora o equívoco motivado pela não apresentação atempada da pública-forma da deliberação de 5/10/2014 (a mesma que antes foi exibida à Ajudante do cartório que reconheceu a assinatura do de C constante do verso da procuração de fls. 544), não teria o Tribunal a quo julgado regularizada a representação da Autora.

D. Mas, sendo a acção movida pela administração do condomínio, como sucede in casu, esta para tanto deve estar autorizada pela assembleia-geral dos condóminos, pois a reivindicação em juízo dos documentos do condomínio, do valor do fundo de gestão e do valor do fundo comum de reserva pertencente aos condóminos extravasa o âmbito das funções que a lei comete ao órgão executivo do condomínio nos artigos 1327, 1329/1, 1352/2, 1357/1, alínea i) e 1359/2, todos do C. Civil.

E. Isto porque a administração do condomínio só tem personalidade judiciária relativamente às acções que se inserem no âmbito dos seus poderes, que são os que vêm enumerados no artigo 1357 do C. Civil, além de outros que lhe sejam atribuídos pela assembleia de condóminos.

F. Ora, a reivindicação em juízo dos documentos do condomínio, do valor do fundo de gestão e do valor do fundo comum de reserva pertencente aos condóminos traduz-se num pedido de prestação de contas.

G. Isto porque o que essencialmente se discute nos articulados da presente acção é o valor das receitas obtidas e das despesas realizadas pela Ré no período em que esta administrou o condomínio e a sua eventual condenação no pagamento do saldo que venha a apurar-se, a final, o que, em rigor, corresponde ao objecto de uma acção de prestação de contas (artigo 879 do CPC).

H. E, nos termos do artigo 1357/1, alínea a) e n.º 2 do C. Civil umas das funções da administração é precisamente a de prestar contas à assembleia de condóminos dos dinheiros que lhe foram confiados.

I. A obrigação da administração (cessante ou não), no que à prestação de contas

respeita, tem, pois, como beneficiário, não cada um dos condôminos individualmente considerados, mas o corpo colectivo por todos eles formado, reunido em assembleia.

J. É, pois, à assembleia de condôminos - ou seja, ao colégio constituído pela sua totalidade -, e não a cada um deles (nem à nova administração), que cabe a titularidade do correspondente direito.

K. Tem de concluir-se, pois, que a relação material controvertida, tal como é desenhada pela Autora, tem como sujeito passivo a Ré e, do lado activo, como sujeitos, todos os condôminos do "B".

L. Em consequência, o direito de exigir a prestação de contas à Ré cabe à assembleia de condôminos (e não à administração do condomínio) por força do disposto no artigo 1357/1, alínea a) e n.º 2 do C. Civil.

M. Não pode, por isso a Autora, enquanto órgão de administração, vir reivindicar em juízo os documentos do condomínio, o valor do fundo de gestão e o valor do fundo comum de reserva pertencente aos condôminos, nem discutir nos articulados da presente acção o valor das receitas obtidas e das despesas realizadas pela Ré no período em que esta administrou o condomínio, tendo em vista sua eventual condenação no pagamento do saldo que venha a apurar-se, a final, sem que, para tanto, se mostre devidamente autorizada por deliberação da assembleia geral dos condôminos.

N. Falta, portanto, à "Administração do condomínio B" a necessária personalidade judiciária [e, conseqüentemente, a capacidade judiciária] para estar em juízo, o que importa a absolvição da Ré da instância por se tratar de excepção dilatória nominada (artigo 413/alínea c) do CPC), cujo conhecimento pelo Tribunal ad quem relega para segundo plano o da questão da "irregularidade da representação".

O. Por último, ainda que segundo a ordem imposta pela sua precedência lógica se houvesse de conhecer primeiro a questão da "irregularidade da representação", o que não se concede, sempre a decisão de fls. 562-563 que sobre ela recaiu seria, salvo melhor opinião,

de revogar.

P. Isto por tal decisão assentar nos pressupostos (não verificados) de que a deliberação de 5.10.2014 (fls. 568) fora tomada em assembleia-geral dos condóminos do B e de que de tal deliberação constava a necessária autorização dos condóminos (reunidos em assembleia geral) à Autora para que esta ratificasse o processado na presente acção.

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 douda decisão do Tribunal a quo, na parte ora recorrida, com as legais consequências.

Assim, mais uma vez, farão V. Ex. as a costumada JUSTIÇA!

II - Factos relevantes:

1. Na sequência da notificação do despacho de fls. 554, do requerimento de fls. 540, da pública-forma da acta da assembleia geral de fls. 542-543 e da procuração de fls. 544-544v a Ré, ora recorrente requereu, a fls. 557-560, a sua absolvição da instância nos seguintes termos:

1. O V.nd TUI decidiu que se notificasse a administração do condomínio para, em prazo a fixar, ratificar ou retirar, no todo ou em parte, o processado na acção, concedendo poderes forenses a advogado para a continuar a representar na causa (fls. 525, 3.º parágrafo).

2. Na sequência da notificação do despacho de fls. 535v, a administração do condomínio veio juntar aos autos uma pública-forma da acta da assembleia geral de fls. 542-543 e a procuração de fls. 544-544v com ratificação do processado.

3. Mas para que a ratificação pelo órgão de administração se possa considerar validamente prestada na presente acção é necessário a verificação cumulativa de duas condições:

- primeiro, que o órgão de administração do condomínio tenha personalidade judiciária para ser parte na presente acção;

- segundo, que o órgão de administração do condomínio tenha deliberado, por maioria (artigo 1354/2, al. d), do C. Civil), ratificar o processado no presente processo pelo advogado D.

4. Quanto ao primeiro requisito importa não perder de vista que a personalidade judiciária do condomínio resultante da propriedade horizontal para determinadas acções está prevista nos artigos 1352.º, n.º 2, 1357.º, n.º 1, alínea i) e 1359.º do CC.

5. O artigo 1359 do C. Civil, reporta-se à personalidade judiciária do condomínio, isto é, à susceptibilidade deste estar em juízo (artigo 39/1 do CPC) que é assegurada pelo administrador, em representação daquele.

6. É, pois, inquestionável que a presente acção pode ser instaurada quer pelo administrador, quer por todos os condóminos, em litisconsórcio necessário (artigo 1301 do C. Civil).

7. Se assim não fosse, qualquer condómino, vendo naufragar uma acção intentada por outro condómino, poderia vir a insistir com idêntica pretensão contra o mesmo réu, dado que não estaria vinculado ao caso julgado, o que poderia criar uma situação de inúmeras acções tendentes à obtenção do mesmo objectivo.

8. Por isso, fora do âmbito das suas funções, o administrador apenas pode agir em juízo quando devidamente autorizado pela assembleia de condóminos (artigo 1359/1 do C. Civil).

9. Logo, sendo a acção movida pela administração do condomínio, como sucede in casu, esta para tanto deve estar autorizada pela assembleia-geral dos condóminos, pois a reivindicação em juízo dos documentos relativos ao condomínio, do valor do fundo de gestão e do valor do fundo comum de reserva extravasa o âmbito das funções que a lei comete ao órgão executivo do condomínio nos artigos 1327, 1329/1, 1352/2, 1357/1, alínea i) e 1359/2, todos do C. Civil.

10. Isto porque a administração do condomínio só tem personalidade

judiciária relativamente às acções que se inserem no âmbito dos seus poderes, que são os que vêm enumerados no artigo 1357 do C. Civil, além de outros que lhe sejam atribuídos pela assembleia de condóminos.

11. *É, assim, de concluir que a Autora, enquanto administradora do condomínio, exorbitou efectivamente os seus poderes ao intentar a presente acção sem que a assembleia de condóminos lhe tivesse atribuído poderes especiais para o efeito.*

12. *Por outro lado, a reivindicação em juízo dos documentos do condomínio, do valor do fundo de gestão e do valor do fundo comum de reserva traduz-se num pedido de prestação de contas.*

13. *Isto porque o que essencialmente se discute nos articulados da presente acção é o valor das receitas obtidas e das despesas realizadas pela Ré no período em que esta administrou o condomínio e a sua eventual condenação no pagamento do saldo que venha a apurar-se, a final, o que, em rigor, corresponde ao objecto de uma acção de prestação de contas (artigo 879 do CPC).*

14. *Ora, nos termos do artigo 1357/1, alínea a) e n.º 2 do C. Civil umas das funções da administração é precisamente a de prestar contas à assembleia de condóminos dos dinheiros que lhe foram confiados.*

15. *A obrigação da administração (cessante ou não), no que à prestação de contas respeita, tem, pois, como beneficiário, não cada um dos condóminos individualmente considerados, mas o corpo colectivo por todos eles formado, reunido em assembleia.*

16. *É, pois, à assembleia de condóminos - ou seja, ao colégio constituído pela sua totalidade -, e não a cada um deles, que cabe a titularidade do correspondente direito.*

17. *Neste sentido vai, entre outros, a opinião de SANDRA PASSINHAS, de ARAGÃO SEIA e de ABÍLIO NETO, e se pronunciaram, entre outros, os acórdãos do STJ de 1.06.1988, da Relação do Porto de 30.01.2006 e da Relação de Lisboa de*

30.04.1998 e de 15.10.2009.

18. *Na esteira, aliás, de ALBERTO DOS REIS, in "Processos Especiais", vol. 1.º pág. 302 e ss., onde se escreveu: "pode formular-se este principio geral: quem administra bens alheios está obrigado a prestar contas da sua administração ao titular desses bens ou interesses".*

19. *Em consequência, o direito de exigir a prestação de contas à Ré cabe à assembleia de condóminos (e não à administração do condomínio) por força do disposto no artigo 1357/1, alínea a) e n.º 2 do C. Civil.*

20. *Sem prejuízo, claro está, de se as contas não forem apresentadas, a administração do condomínio poder pedir a quem exerceu funções de administração que as preste quanto ao período em falta, desde que mandatada para o efeito pela assembleia de condóminos.*

21. *O que significa que a ratificação do processado na presente acção pela Autora também carece de autorização expressa por parte daquele órgão (artigo 1359.º; n.º 1 do C. Civil).*

22. *É o que resulta, fora de qualquer dúvida, da ponderação de um argumento de maioria e razão.*

23. *Sucedo que a pública-forma acta da assembleia geral de fls. 542-543 que instruiu o requerimento de fls. 540 não autorizou a Autora a intentar e/ou ratificar o processado na presente acção, pelo que falta ao órgão executivo do condomínio a necessária personalidade judiciária para estar em juízo, o que importa a absolvição da Ré instância por se tratar de excepção dilatória nominada (artigo 413 / alínea c) do CPC) de conhecimento oficioso.*

24. *Por outro lado, não se sabe se os titulares da administração do condomínio terão deliberado ratificar o processado na presente acção nos termos do disposto no artigo 1354/2, al. d) do C. Civil porque a Autora optou por não juntar aos autos a competente acta.*

25. *Ao invés, o que a Autora fez foi juntar a procuração de fls. 544-544v com um reconhecimento a assinatura aposto no verso.*

26. *Segundo o reconhecimento aposto no verso da procuração, a identidade do signatário foi verificada presencialmente com base no seu bilhete de identidade.*

27. *Mas tanto a legalidade da aprovação da deliberação de 5/10/2014 como a qualidade do signatário da procuração como representante da administração do edifício B resultam das declarações prestadas por ele próprio à Ajudante do cartório, ao que parece, sob "compromisso de honra".*

28. *O que significa que, na perspectiva da Ajudante, a deliberação de 5/10/2014 que lhe foi exibida não era suficiente para mencionar a legalidade da sua aprovação, nem a qualidade do signatário da procuração como representante da Administração do edifício B.*

29. *Tais menções foram, portanto, feitas com base nas declarações sob "compromisso de honra" prestadas para o efeito pelo próprio signatário da procuração!*

30. *O mesmo se diga quanto à suficiência de poderes para o acto [outorga da procuração], a qual só foi mencionada no texto do reconhecimento aposto no verso da procuração porque, pasme-se, o interessado assim o declarou sob compromisso de honra ...*

31. *Ora qualidade e poderes são dois aspectos distintos do problema da representação, na qual se não dispensa a prova dos pressupostos de que depende a atribuição e existência de poderes para o acto.*

32. *O reconhecimento notarial aposto a fls. 544v só prova pois, a veracidade da assinatura do signatário da procuração de fls. 544-544v (artigo 369/1 do C. Civil), mas já não a legalidade da aprovação da deliberação de 5/10/2014, nem o seu teor, por tal não ser uma circunstância especial para efeitos do disposto no*

artigo 159/4 do Código do Notariado

33. Também não prova a qualidade do signatário como representante da Administração do edifício B e, muito menos, a suficiência dos seus poderes para o acto, por tais circunstâncias especiais não serem do conhecimento pessoal do Ajudante nem resultarem da acta que lhe foi exibida, mas das declarações complementares que lhe foram prestadas oralmente pela própria pessoa que assinou a procuração.

34. Por último, não prova o que foi deliberado pelos titulares do órgão executivo do edifício B.

35. Acresce que, quer se entenda que a acta constitui uma formalidade ad substantiam para a validade das deliberações por uma exigência de certeza e segurança jurídica ou uma formalidade ad probationem, na prática a sua omissão tem a consequência prevista no artigo 357/1 do C. Civil, pelo que não pode ser substituída por outro meio de prova ou por outro documento que não seja de força probatória superior.

36. Os documentos que instruíram o requerimento de jls. 540 não provam assim que o órgão competente do condomínio tenha deliberado, por maioria ou unanimidade, ratificar o processado no presente processo pelo advogado D, o que só por si também importa a absolvição da Ré da instância, com as legais consequências.

2. Sobre este requerimento recaiu o **despacho ora recorrido** de fls. 562-563 que julgou regularizada a representação da Autora, nos seguintes termos:

“Junta procuração através da qual se pretende regularizar a representação da A., pugna a R. pela absolvição da instância.

Cumpre decidir

O que está em causa nos autos, pedido de entrega de documentos relativos ao condomínio, do valor do fundo e do valor do fundo comum de reserva, reporta-se a matéria que vai para além das funções adstritas ao administrador.

Está doutamente decidido pelo TSI que decorre do art. 1359º do CC que o administrador, fora das suas funções, apenas pode actuar desde que devidamente autorizado pela assembleia de condóminos.

É líquido, pois, face às decisões da instâncias superiores que, no caso, a administração carecia de autorização da assembleia de condóminos para intentar a presente acção e uma vez que a deliberação que a elegeu foi anulada judicialmente.

A questão suscitada pela R. prende-se com o facto de, alegadamente, dos documentos juntos, não constar qualquer autorização prestada pela Assembleia para que a A. pudesse ratificar o processado.

Creemos, todavia, que tal resulta do que atestado está na procuração junta, no seu verso, nos termos do qual se reconhece a apresentação da deliberação da Assembleia de 5.10.2014, por conseguinte instrumento que teria necessariamente de ser confirmada pela ajudante do cartório e apesar da terminologia utilizada (traduzida na nota de roda pé n.º 14 do requerimento de fls.557).

Não comungamos, efectivamente, do argumento de que o conteúdo do reconhecimento queira significar que a senhora ajudante de cartório entendeu que a deliberação que lhe foi exibida não era suficiente para mencionar a legalidade da sua aprovação nem a qualidade do signatário da procuração como representante da administração.

Se assim fosse era de ofício não reconhecer o quer que seja.

O que de substantivo é referido é que foi exibido o BIR do signatário e a dita deliberação, tudo o mais, cremos nós, apenas pretendendo reforçar a verdade do que se atesta e que nunca pode ser outra senão aquilo que se vê e confirma com os sentidos.

Pelo exposto, declaro regularizada a representação da A ..

Notifique, sendo o A. para, caso surjam dúvidas ao TUI e ante o recurso que

se perspectiva, juntar pública forma da deliberação de 5.10.2014.

Subam os autos ao TSI e visto o acórdão do TUI.”

3. Notificada deste despacho, veio Autora, a fls. 566 e ss., juntar aos autos pública-forma da deliberação de 5.10.2014. da "Administração do condomínio B" (fls. 567-568).

4. Notificada do requerimento de fls. 566 e da pública-forma de fls. 567-568, veio a Ré apontar à Autora (a fls. 572-573v) a falta da necessária capacidade judiciária para estar em juízo na presente acção.

5. Em 10/10/2014, na sequência da notificação do despacho de fls. 535v, a administração do condomínio veio juntar aos autos uma pública-forma da acta da assembleia geral de fls. 542-543 e a procuração de fls. 544-544v com ratificação do processado.

6. Em 18/03/2015, na sequência da notificação do despacho de fls. 562-563v, a administração do condomínio veio juntar aos autos uma pública-forma da acta da reunião do conselho de administração realizada em 5/10/2014, na qual foi deliberado ratificar o processado nos termos aí consignados.

III - FUNDAMENTOS

1. O objecto do presente recurso passa apenas por saber se a actuação da A., enquanto *Administração do Condomínio B* se mostra ou não ratificada por quem de direito para o efeito: a *Assembleia de Condóminos*, pois só assim estaria legitimada para esta acção e dotada da respectiva capacidade judiciária.

Para que a Administração esteja dotada de capacidade judiciária, em face das disposições conjugadas dos artigos 43.º, n.º 1 do CPC, *ex vi* do artigo

1359.º, n.º 3, do Código Civil, na medida em que aquela capacidade decorre do regime da propriedade horizontal para determinadas acções, tal como previsto, nos artigos 1352.º, n.º 2, 1357.º, n.º 1, alínea i) e 1359.º do CC, precisava de estar mandatada pela Assembleia de Condóminos.

Ora, da pública-forma da deliberação que instruiu o requerimento de 18/03/2015 não consta que a assembleia dos condóminos tenha atribuído poderes à Autora para reivindicar em juízo os documentos relativos ao condomínio, o valor do fundo de gestão e do valor do fundo comum de reserva e/ou para discutir em juízo o valor das receitas obtidas e das despesas realizadas pela Ré no período em que esta administrou o condomínio e a sua eventual condenação no pagamento do saldo que viesse a apurar-se, a final.

Ou seja, da pública-forma da acta a que ora se responde, não consta qualquer autorização ou mandato da assembleia geral dos condóminos à Autora para que exigisse da Ré prestação de contas da sua administração nos termos do disposto no artigo 879.º do CPC.

Quanto basta para estarmos perante uma falta de poderes de representação e de capacidade judiciária.

Basta atentar no documento de fls 610 que essa acta não respeita a qualquer Assembleia de Condóminos, mas tão somente ao Conselho de Administração.

Tivesse o Mmo Juiz visto esse documento, ao julgar regularizada a representação judiciária da A. e, seguramente, não teria proferido o douto despacho ora recorrido.

Em face do exposto, não interessa mais desenvolver este assunto, havendo que concluir no sentido de que assiste razão à recorrente.

Deve assim ser revogado o despacho recorrido e julgada não regularizada a intervenção da A. com absolvição de instância da Ré, em face do disposto no art. 413.º, c) e 230.º, n.º 1, c) do CPC.

IV – DECISÃO

Pelas apontadas razões, acordam em conceder provimento ao recurso, e, em consequência, revogando a decisão recorrida, julgar não regularizada a instância, absolvendo-se a Ré da instância.

Custas pela parte recorrida.

Macau, 17 de Março de 2016,

João A. G. Gil de Oliveira

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho