

Aquela que releva para os efeitos pretendidos é referente às informações que o administrador deve prestar, a solicitação dos condóminos, na própria Assembleia.

O Administrador deve ser diligente, acessível e imparcial.

Participa, normalmente na Assembleia - no caso concreto assim sucedeu - na qual presta contas da sua gestão - o que não fez, apesar dos protestos nesse sentido - e dará informações e esclarecimentos aos condóminos, mostrará documentos e se for pedido - como sucedeu - dará parecer sobre as questões que lhe forem colocadas - o que não fez deliberadamente.

A prestação de informações faz parte dos seus deveres.

*

D - Da existência de maioria na aprovação dos assuntos submetidos às duas Assembleias/ Da possibilidade legal de votação dos condóminos/administradores e representados por estes últimos:

(Nesta análise seguiremos de perto a posição defendida por Sandra Passinhas, op. cit., 235 e ss)

Já acima tivemos a oportunidade de referir que a propriedade horizontal integra em si dois direitos incidíveis (respeitantes à propriedade plena das fracções de cada um e às partes comuns), mas serve um interesse colectivo.

Nesta medida não podemos deixar de entender que há, obviamente, situações de conflito entre o interesse dos condóminos, individualmente considerados, e os do condomínio (ou, pelo menos, pode em abstracto existir).

Assim, não poderemos deixar de aplicar, de forma analógica a matéria

17 dr. ↗
respeitante às sociedades civis.

Deste modo aplicar-se-á ao caso *sub júdice* a norma contida no artigo 176º, n.º 1, do Código Civil, (por remissão do artigo 157º, do mesmo diploma), que respeita aos impedimentos de voto em caso de conflito de interesses.

Não deixará de haver conflito de interesses - o que é patente nos presentes autos - entre o administrador, que apresenta um orçamento ou propostas de utilização e condições de instalação de contadores de água e luz, com clara vantagem patrimonial para a empresa administradora (veja-se o caso da imposição de caução, que nem às entidades públicas, que detêm a exclusividade do fornecimento desse serviço público é atribuído o direito de exigir) e os condóminos.

Pelo exposto, se coincidem na mesma pessoa as qualidades de condómino e de administrador, aquele não pode, *v.g.* votar na deliberação que aprova o orçamento por si apresentado, sob pena de impor à comunidade de condóminos os interesses particulares daquele, com prejuízo, óbvio, pelo interesse e direitos colectivos.

Esta proibição de direito de voto em caso de conflito de interesses conduz à extensão da proibição às situações - como sucede nos presentes autos - em que o titular do interesse conflituante age como representante de um condómino (aqui elevada ao seu expoente máximo, na medida em que, alegadamente, o Administrador representa os condóminos com quem celebrou contratos de exploração turística - ou seja vislumbra-se um duplo interesse).

Em todo o caso, ainda que assim se não entendesse, sempre se impunha uma outra questão determinante: a requerida não fez prova de que detém o poder de representação dos condóminos referidos na lista anexa à acta (que se encontra, ademais, posta em causa pelos requerente, que não a assinaram, pois não lhes foi concedida essa faculdade).

Acresce dizer que a procuração revestirá a forma exigida para o negócio que o procurador deva realizar - artigo 262º, n.º 1, do Código Civil - forma escrita.

A este propósito a requerida apenas juntou uma minuta, sem preenchimento.

Não serve.

*

E - Da falta de assinatura das actas_

As actas não se encontram assinadas por todos os condóminos. Provou-se que a Iberotel não as facultou para o efeito.

Nos termos do artigo 1º do Decreto-Lei n.º 268/94, são obrigatoriamente lavradas actas da assembleia de condóminos, sendo as deliberações consignadas em acta vinculativas.

Ou seja, a vinculação às deliberações depende da sua consignação em acta.

No nosso direito, por razões de certeza e segurança jurídica, em nosso modesto entender, a acta assume valor *ad substantiam*.

Não é pacífica esta posição (v. no mesmo sentido Sandra Passinhas, op. cit.; em sentido inverso Jorge Aragão Seia, op. cit.).

19
C60
df

O tratamento desta questão está, porém, prejudicado, pelo tratamento e provimento que acima se deu às restantes questões.

No que respeita ao segundo dos apontados requisitos, os requerentes alegam que se encontram impedidos de usar a sua fracção, direito pleno, constitucionalmente consagrado.

Ao contrário do procedimento cautelar comum (que exige o justo receio de uma lesão grave e dificilmente reparável) o justo receio do dano a acautelar em sede desta específica regulação se prende apenas com "o dano apreciável" (cf. artigo 396º, n.º 1, do Código de Processo Civil) e respeita à "execução da deliberação".

Tem-se entendido que tal conceito indeterminado se integra pela alegação e posterior comprovação de factos de onde possa extrair-se a conclusão de que a execução do deliberado acarretará um prejuízo significativo, de importância relevante, muito longe dos danos irrisórios ou insignificantes, embora sem se confundir com situações de irrecuperabilidade ou de grave danosidade (*António Abrantes Geraldès Temas da Reforma do Processo Civil, IV volume, 87 e 88*). É o dano relevante para os efeitos da suspensão tanto pode afectar apenas o condómino como o condomínio (ver mesmo autor e obra, 90).

Assim, ponderando o preceituado no artigo 396º e ss. do Código de Processo Civil, a alegação que é feita pelos requerentes não poderá deixar de ser acolhida com sucesso.

20

41

Decisão:

Pelo exposto, o Tribunal decide julgar procedente o presente procedimento cautelar e suspender as deliberações contidas nas actas datadas de 10 de Março de 2009, respeitantes às Assembleias celebradas nesse mesmo dia, pelas 10 horas (bloco I) e 15 horas (bloco II).

*