



T M A & NEWS

15 de junho de 2026

Renovação de deliberações da assembleia de um empreendimento turístico

Resumo: Uma [recente decisão](#) do Tribunal da Relação de Évora veio clarificar uma questão relevante para proprietários e administradores de condomínios de empreendimentos turísticos: a possibilidade de sanar vícios formais em deliberações de assembleia geral de proprietários através da sua renovação posterior.

Palavras-chave: empreendimento turístico; assembleia; proprietários; deliberações; renovação.

O Conflito

Um proprietário de uma fração autónoma, classificada para fins turísticos, de prédio urbano constituído em propriedade horizontal, que se tratava de um Empreendimento Turístico (o autor), intentou ação de anulação de deliberações, contra a administração do condomínio, devido a deliberações que tinham sido aprovadas em assembleia convocada com apenas 11 dias de antecedência — prazo inferior ao mínimo de 15 dias exigido pelo Regulamento de Administração do Empreendimento.

Entre outros temas, nessa assembleia discutiu-se a apresentação das situações de não cumprimento da obrigação do pagamento dos encargos e despesas de condomínio dos anos transatos, por parte de alguns proprietários (entre os quais se incluía o autor) e medidas concretas a tomar face às situações apresentadas.

O autor não esteve presente nesta assembleia geral de proprietários.

Posteriormente, foi realizada uma nova assembleia geral de proprietários, na qual se discutiu a questão de o autor propor uma ação judicial contra o Administrador do condomínio por anulabilidade da deliberação, devido ao incumprimento do prazo de envio da convocatória da anterior assembleia geral.

Esta assembleia teve como intuito sanar a anulabilidade da anterior deliberação. Na mesma “ratificaram-se” (termo constante da ata), por maioria, as deliberações tomadas anteriormente.

Decisão do Tribunal da Relação de Évora

Na ausência de regras aplicáveis a convalidação de deliberações inválidas, (i) no regime dos empreendimentos turísticos (que remete para a regras de propriedade horizontal, quanto às relações entre os proprietários das frações), e (ii) nas disposições de propriedade horizontal, constantes do Código Civil, surgiu a questão da aplicabilidade analógica das regras do Código das Sociedades Comerciais quanto à renovação de deliberações sociais (artigo 62.º, n.º 2 do referido código).



T M A & A N E W S

15 de junho de 2026

O Tribunal da Relação de Évora determinou que as normas do Código das Sociedades Comerciais relativas à renovação de deliberações sociais seriam aplicáveis, por analogia, a empreendimentos turísticos. Considerou-se que a renovação da deliberação é regulada independentemente da matéria sobre que incide a deliberação e independentemente de específicos interesses societários em causa. As causas da anulabilidade previstas no artigo 58.º, n.º 1 do CSC, segundo o Tribunal, não apelam a valores exclusivamente societários, sendo generalizáveis. Pelo que, o disposto no artigo 62.º, n.º 2 do Código das Sociedades Comerciais “[c]onstitui, pois, mero mecanismo de convalidação (em sentido amplo, não técnico), que vale independentemente de interesses societários específicos”, podendo visar interesses ou valores da área da propriedade horizontal e empreendimentos turísticos, segundo a decisão proferida.

Acresce que o regime societário de renovação de deliberações inválidas “assenta no interesse na certeza e segurança, superando a instabilidade que a pendência do vício, e da acção onde este seja invocado, pode trazer ao funcionamento da organização em causa, com prejuízos potenciais”, e, de forma geral, no interesse da conservação de negócios jurídicos, que são transponíveis para este domínio.

Deste modo, o Tribunal da Relação de Évora concluiu que a deliberação da assembleia geral de proprietários do Empreendimento Turístico poderia ser renovada, *i.e.*, poderia ser duplicada a deliberação com o mesmo conteúdo, no qual, a nova deliberação elimina o vício da deliberação originária. Neste caso, com eficácia retroativa, por se interpretar que tal corresponde ao que se pretendia face ao teor da deliberação (por se apelar nos seus termos à “ratificação” e por se dar como reproduzidas as anteriores deliberações).

O Tribunal da Relação de Évora também considerou a aplicabilidade do disposto no artigo 62.º, n.º 2 do Código das Sociedades Comerciais, na seguinte parte: “o sócio, porém, que nisso tiver um interesse atendível pode obter anulação da primeira deliberação, relativamente ao período anterior à deliberação renovatória”. Foi rejeitado, pelo Tribunal da Relação de Évora, que a pendência da execução contra o autor fosse um interesse atendível neste caso. Mais se considerou que não existiam prejuízos decorrentes da eficácia retroativa da deliberação renovatória, ou pelo menos, não foi demonstrado que existiam por parte do autor.

Conclusões práticas

Para proprietários e administradores do condomínio de empreendimentos turísticos este acórdão representa um “precedente” favorável: um erro formal na convocatória de assembleia não implica necessariamente a invalidade definitiva das deliberações aprovadas, desde que seja realizada, licitamente, uma deliberação renovatória.

A Autora,

CATARINA ALMEIDA COELHO

Consultora

Av. da Liberdade 9, 5º
250-139 Lisboa – Portugal
Tel +351 217 615 510

tma@tmalegal.pt
tmalegal.pt