

**Processo nº 749/2012**

**Data do Acórdão: 14NOV2013**

**Assuntos:**

**Condomínios**

**Prescrição de despesas de administração**

**Edifício construído no regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação**

## **SUMÁRIO**

Face ao disposto no artº 3º do D. L. nº 41/95/M de 21AGO, a responsabilidade pela administração dos condomínios de um edifício construído no regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação cabe à empresa concessionária do terreno até à execução da deliberação da primeira assembleia geral de condóminos e o valor da prestação do serviço de administração é aprovado pelo Instituto de Habitação de Macau, mediante proposta da empresa concessionária.

Ou seja, ao incumbir a empresa concessionária do terreno a tarefa de administrar temporariamente o prédio enquanto não houver reunião da assembleia geral de condóminos, o legislador coloca à sua disposição o procedimento com vista à fixação do valor das despesas de administração a pagar pelos condóminos.

O que significa que a partir do momento em que foi contratada pela concessionária para assegurar os serviços de administração do

prédio, a Autora já tinha toda a possibilidade de promover junto da concessionária o uso da faculdade conferida pelo citado artº 3º/3 do D.L. nº 41/95/M de 21AGO para a fixação do valor das despesas de administração.

E é a partir desse mesmo momento que se inicia o curso do prazo de prescrição face ao disposto no artº 299º/4 do CC, à luz do qual se a dívida for ilíquida, a prescrição começa a correr desde que ao credor seja lícito promover a liquidação.

O relator

Lai Kin Hong

## Processo nº 749/2012

Acordam em conferência na Secção Cível e Administrativa no Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I

No âmbito dos autos da acção ordinária, registada sob o nº CV1-10-0065-CAO, do 1º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base, foi proferida a seguinte sentença:

### I) RELATÓRIO

**Agência Mediadora de Imóveis B Limitada**, sociedade comercial com sede em Macau, melhor identificada na petição inicial (doravante designada por Autora - A.) intentou neste Tribunal Judicial de Base a presente acção ordinária contra **Companhia de Investimento Predial Importação e Exportação C Limitada**, sociedade comercial também com sede em Macau, melhor identificada nos autos (doravante designada por Ré – R.), alegando, em síntese, que a R. celebraram a 16 de Setembro de 1998 sessenta e três contratos-promessa de compra e venda de sessenta e três fracções autónomas, tendo a A., a partir de 9 de Fevereiro de 1999, assumido a administração e gestão do prédio onde situam as referidas fracções, nomeadamente assegurou todos os serviços de gestão das partes comuns do condomínio, mas até à presente data, nunca a R. contribuiu para os encargos com a gestão das partes comuns do edifício, a título de despesas de condomínio, cujo montante atinge, desde Fevereiro de 1999 até Fevereiro de 2009, ao montante de HKD\$10.834.592,00, convertível em

MOP\$11.159.619,46.

\*

Concluindo, pede, a final, que seja a presente acção julgada procedente, e se condene a R. a pagar à A. a quantia de MOP\$11.159.619,46, a título de 121 prestações mensais de condomínio em dívida, acrescida de juros de mora comerciais à taxa de 11,75% ao ano sobre a quantia peticionada desde a data de citação até efectivo e integral; bem assim as despesas que a A. venha, futuramente, a realizar para obter a satisfação do seu crédito, quer no decurso da presente acção quer na eventual execução da sentença, nomeadamente as relativas a despesas e honorários de advogado, tudo acrescido de juros de mora à taxa legal, a liquidar em sede de execução de sentença, custas e procuradoria.

\*

Devidamente citada, deduziu a R. contestação, tendo suscitado excepções peremptórias e impugnado os factos articulados pela A., pugnando pela improcedência da acção com a consequente absolvição dos pedidos, tudo nos termos da contestação de fls. 381 a 384 cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.

\*

No saneador, foi apreciada a questão da prescrição pelo decurso de dois anos invocada pela R., tendo a Mm<sup>a</sup> Juiz titular do processo julgado improcedente a excepção (cfr. fls. 397).

Saneado o processo e seleccionada a matéria de facto pertinente para a decisão da causa, realizou-se a audiência de discussão e julgamento com observância das formalidades legais.

\*\*\*

## **II) FUNDAMENTOS DE FACTO E DE DIREITO**

Face aos documentos e à prova produzida na audiência de julgamento, resulta provada a seguinte matéria fáctica com interesse para a decisão da causa:

A A. é uma sociedade comercial por quotas inscrita na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 6XXX (SO), cujo objecto é a mediação imobiliária. (A)

A R. é uma sociedade comercial por quotas inscrita na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º 8XXX (SO), cujo objecto é fomento predial, importação e exportação. (B)

No dia 16 de Setembro de 1998, a R. e a sociedade D Land Investment Co. Ltd. celebraram 63 contratos-promessa através dos quais a R. prometeu comprar 63 fracções autónomas, todas para comércio, do prédio designado Bloco III da D Plaza sito em Macau, ERA, na Rua dos ....., a Avenida da ....., a Rua da ..... e a Avenida do ..... (C)

Essas 63 fracções autónomas designadas por: “AR/C”, “BR/C”, “CR/C”, “DR-C”, “ER/C”, “FR/C”, “GR/C”, “HR-C”, “IR/C”, “JR/C”, “KR/C”, “LR-C”, “MR/C”, “NR/C”, “OR/C”, “PR-C”, “QR/C”, “RR/C”, “SR/C”, “TR-C”, “UR/C”, “VR/C”, “A1”, “B1”, “C1”, “D1”, “E1”, “F1”, “G1”, “H1”, “I1”, “J1”, “K1”, “L1”, “M1”, “N1”, “O1”, “P1”, “Q1”, “R1”, “S1”, “T1”, “U1”, “V1”, “W1”, “X1”, “Y1”, “Z1”, “AA1”, “AB1”, “AC1”, “AD1”, “AE1”, “AF1”, “AG1”, “AH1”, “AI1”, “AJ1”, “AK1”, “AL1”, “AM1”, “AN1”, “AO1”, tendo o edifício sido inscrito na matriz predial da freguesia da Nossa Senhora de Fátima sob número 73XXX, descrito na Conservatória do Registo Predial sob número 22XXX a folhas 2 do livro B134. (D)

O prédio acima identificado encontra-se construído em terreno do Território concedido por arrendamento pelo prazo de 25 anos a contar de 31 de Janeiro de 1991, conforme decorre da Inscrição número 30XXX a folhas 197v do livro F42. (E)

A Companhia de Investimento e Fomento Predial F, Lda é a concessionária do terreno do mencionado prédio, conforme inscrição número 30XXX a folhas 197v do livro F42. (F)

O mencionado prédio é composto por Cave, Rés-do-Chão e 26 Andares Superiores. (G)

O Regulamento do condomínio do mencionado prédio encontra-se depositado na Conservatória do Registo Predial, cujo teor aqui se faz reproduz integrante. (H)

O prédio referido no E) foi mandado construir pelo Instituto de Habitação de Macau e encontra-se sujeito ao regime de contrato de desenvolvimento para a habitação aprovado pelo DL-41/95/M, de 21 de Agosto. (I)

Entre o período de 30 de Setembro de 2002 e 5 de Maio de 2009, a R. figurou no respectivo registo como proprietária, sobre as fracções descritos em C). (J)

Em 24 de Fevereiro de 2009, a R. vendeu todas aquelas fracções autónomas para comércio descrito em C), através de escritura de compra e venda, conforme inscrição n.º 181XXX, a fls. 14 do Livro F172. (K)

Como o prédio ainda não se realizou a primeira assembleia geral de condóminos, conforme a cláusula n.º 22 do Regulamento de Condomínio, a responsabilidade da administração do condomínio cabe à empresa concessionária do terreno, ora Companhia de Investimento e Fomento Predial F, Lda. (2º)

No dia 22 de Setembro de 1998, através de procuração notarial, aquela Companhia de Investimento e Fomento Predial F, Lda., mandou a sociedade Companhia de Investimento Imobiliário D, Limitada para exercer a administração do prédio, nomeadamente administrar as suas partes comuns, cobrar rendas e decidir sobre quaisquer questões relativas ao condomínio, entre outras. (3º)

No dia 9 de Fevereiro de 1999, a Companhia de Investimento Imobiliário D, Limitada celebrou um contrato de prestação de serviços de gestão do mencionado prédio com a A. (4º)

A partir daquela data, a A. começou a prestar os serviços de gestão do condomínio ao mencionado prédio por conta e interesse dos condóminos, nos quais se incluía a R. (5º)

A A. pagou todas as despesas com salários, seguros de acidentes de trabalho, segurança social e impostos com os trabalhadores que prestam serviços para o condomínio. (6º)

Pagou todas as despesas relativas à electricidade, água, instalação de ar condicionado e esgotos. (7º)

Contratou os serviços de manutenção e conservação do sistema de prevenção de incêndios e respectivo seguro. (8º)

Fiscalizou o estado e promoveu os actos de conservação necessários das partes comuns do edifício, designadamente, dos alicerces, colunas, pilares, paredes mestras, fachadas, terraço, portas, fechaduras e ascensores. (9º)

Assegurou a limpeza e manutenção das entradas, vestíbulos, escadas, corredores e vias de uso ou passagem de comum a vários condóminos. (10º)

Assegurou os serviços de portaria e segurança geral das instalações. (11º)

Passou a fazer a gestão corrente das partes comuns do condomínio. (12º)

Nos contratos-promessa referidos nas alíneas C) e D), a promitente-vendedora Companhia de Investimento Imobiliário D, Limitada e a promitente compradora, ora R., acordaram que a primeira deveria designar uma companhia de gestão do condomínio. (13º)

Além disso, na cláusula 10ª daqueles contratos promessa, a promitente-compradora passaria a pagar as despesas de condomínio das respectivas fracções desde a data da emissão da licença de utilização pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes. (14º)

As fracções mencionadas na alínea D), que pertenceram à R., têm a área conjunta de 44,771 pés quadrados. (20º)

A R. nunca pagou qualquer quantia seja à A., seja à concessionária do terreno ou à sua mandatária, a título de prestação de condomínio, contribuição para os encargos do edifício nem a qualquer outro título. (22º)

A A. interpelou a R. para proceder ao pagamento das quantias em dívida por escrito em 15 de Junho de 2009. (24º)

\*

O Tribunal é o competente e o processo o próprio.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciárias, são legítimas, e têm interesse processual.



Não existe outras nulidades, excepções nem questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

\*

Em sede do enquadramento jurídico, cumpre analisar os factos e aplicar o direito.

**1) EXCEPÇÕES PEREMPTÓRIAS INOMINADAS SUSCITADAS PELA RÉ**

Cumpre-nos apreciar, em primeiro lugar, as excepções suscitadas pela R. na sua contestação.

Em primeiro lugar, alega a R. que o vendedor das fracções nunca lhe procedeu à tradição dos imóveis, e nunca ela chegou a usufruir dos mesmos, pelo que no seu entender, não tinha a obrigação de efectuar os respectivos pagamentos.

Salvo o devido respeito, julgo sem razão a justificação da R., pois, a partir da emissão das respectivas licenças de utilização, a R. passava a ter todas as condições de usufruir os imóveis, e se ela os não usufruía porque não quis, e nada tinha a ver com a A. ou o vendedor.

Aliás, não ficou provado que o vendedor não lhe procedeu à tradição dos imóveis, pelo que, a referida excepção inominada é para ser julgada improcedente.

\*

Por outro lado, suscita ainda a R. que ela nunca contratou a A. para exercer as funções de gestão das suas fracções, para além de que a A. não foi mandatada pela assembleia de condóminos do edifício, pelo que no seu entender, o referido contrato de prestação de serviços de administração é nulo.

Vejamos.

Resulta da matéria provada que o prédio em causa está sujeito ao regime de contrato de desenvolvimento para a habitação aprovado pelo DL n.º 41/95/M, de 21 de Agosto.

Estatuindo-se no artigo 3.º desse diploma legal que até à execução da deliberação da primeira assembleia geral de condóminos a responsabilidade pela administração dos condomínios cabe à empresa concessionária do terreno, podendo a empresa concessionária do terreno administrar directamente o condomínio ou contratar empresa especialmente vocacionada para a prestação de serviço.

In casu, provado está que até à data da propositura da presente acção, ainda não se realizou a primeira assembleia geral de condóminos, o que significa que competia à empresa concessionária do terreno, ora Companhia de Investimento e Fomento Predial F Limitada, exercer a administração do condomínio ou contratar outra empresa para prestar os respectivos serviços.

Posteriormente, a referida companhia F mandatou a Companhia de Investimento Imobiliário D Limitada para exercer a administração do prédio, e esta, por sua vez, acordou com a R. que iria designar uma outra companhia de gestão do condomínio, e para o efeito, mandatou a ora A. para prestar os serviços de gestão do prédio.

Assim exposto, como até à presente data ainda não se realizou a primeira assembleia geral de condóminos, dúvidas de maior não restam de que a A. é entidade legitimada para administrar o condomínio, designadamente podendo accionar a R. para pagar as eventuais despesas de condomínio.

\*

## **2) OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO**

Decididas as excepções peremptórias suscitadas, é altura própria para apreciar a questão de mérito.

Vem a A. alegar que esta tem vindo a exercer funções de administradora do edifício onde estão as sessenta e três fracções da R., a qual acordou pagar as despesas de condomínio a partir da emissão da licença de utilização pela DSSOPT, pelo que vem na presente acção pedir a condenação da R. no pagamento das respectivas prestações mensais.

Quid iuris?

Como acima se referiu, até à execução da deliberação da primeira assembleia geral de condóminos a responsabilidade pela administração dos condomínios cabe à empresa concessionária do terreno, podendo a empresa concessionária do terreno administrar directamente o condomínio ou contratar empresa especialmente vocacionada para a prestação de serviço (artigo 3º do DL nº 41/95/M).

No caso vertente, como ainda não se realizou a primeira assembleia geral de condóminos, assim competia à empresa concessionária do terreno, ora Companhia de Investimento e Fomento Predial F Limitada, exercer a administração do condomínio, tendo a A., finalmente, sido escolhida para exercer os serviços de gestão do prédio em causa.

Po outro lado, como proprietária das fracções autónomas, a R. tinha a obrigação de efectuar o pagamento das despesas de condomínio na proporcionalidade do número de fracções de que

fossem proprietários, ao abrigo dos artigos 16º, nº 1, alínea b) e 22º do DL nº 41/95/M.

Entretanto, coloca-se a questão de saber qual o valor mensal devido pela R.

Vem a A. pedir o montante de MOP\$11.159.619,46, calculado de acordo com a área de todas as fracções pertencentes à A., multiplicando-se por MOP\$2,00 por pé quadrado, desde Fevereiro de 1999 até Fevereiro de 2009, no total de 121 meses.

Relativamente ao quantum das despesas que deverão ser pagas pela R., provado está que a A. fixou determinados valores como sendo as prestações ou quotas mensais a pagar por cada um dos condóminos.

Contudo, e salvo o devido respeito por opinião contrária, tais valores apenas foram prévia e unilateralmente fixados pela A., sem que tivesse em consideração, em concreto, as diversas despesas que foram efectivamente efectuadas por esta para efeitos de administração e manutenção das partes comuns do edifício, isto porque de acordo com o estipulado no artigo 22º do DL nº 41/95/M, as despesas de condomínio a suportar pelos proprietários das fracções devem ser proporcionais por cada condómino, tendo em conta, no essencial, as *“despesas certas e fixas quanto ao valor relativas à prestação de serviço de limpeza e vigilância, manutenção de equipamentos colectivos, como elevadores, bombas de água, antenas, intercomunicadores, prevenção contra incêndio, seguro de incêndio dos equipamentos colectivos e áreas comuns do edifício e a quota-parte do valor fixado para o pagamento dos serviços da empresa de administração; despesas certas mas variáveis quanto ao valor relativas aos consumos de energia eléctrica e água das áreas comuns; despesas imprevistas*

*emergentes do pagamento do custo de obras de reparação efectuadas nas partes comuns e nos equipamentos colectivos, cujo risco de actividade não esteja coberto pelos contratos de assistência e manutenção”, devendo o montante das prestações mensais ser fixado na assembleia geral de condóminos.*

Daquilo que resulta da prova produzida, não logrou a A. provar que o preço por pé quadrado era de MOP\$2,00, nem o valor concreto das despesas que foram efectivamente efectuadas pela A. para efeitos de administração e manutenção das partes comuns do edifício, assim, não resta outra alternativa senão condenar a R. no pagamento à A. das respectivas despesas de contribuição ou condomínio mensal devidas até 23 Fevereiro de 2009 (dado que em 24 de Fevereiro de 2009, foram vendidas pela R. todas as suas fracções), a liquidar em sede de execução de sentença.

\*

### **3) PRESCRIÇÃO DE CRÉDITOS RELATIVOS ÀS DESPESAS DE CONDOMÍNIO**

Finalmente, vem ainda a R. excepcionar que parte dos alegados créditos da A. já se encontravam prescritos, nos termos do artigo 303º do Código Civil de Macau.

Diz o artigo 303º que prescrevem no prazo de 5 anos, entre outros, quaisquer outras prestações periodicamente renováveis.

Segundo J. Baptista Machado, in Revista de Legislação e Jurisprudência, 117º - 205, referiu-se que “*As únicas razões justificativas possíveis das prescrições de curto prazo são a da protecção da certeza e segurança do tráfico e, eventualmente, ainda, a conveniência em evitar os riscos de uma apreciação judicial a longa distância, quando se requeira prova testemunhal*

*dos factos.”*

Uma vez completada a prescrição, tem o beneficiário a faculdade de recusar o cumprimento da prestação ou de se opor, por qualquer modo, ao exercício do direito prescrito – artigo 297º, nº 1 do Código Civil.

Por sua vez, a prescrição só se interrompe pela citação ou notificação judicial que exprima a intenção de exercer o direito, e se esta se não fizer dentro de 5 dias depois de ter sido requerida, por causa não imputável ao requerente, tem-se a prescrição por interrompida logo que decorram os 5 dias – artigo 315º, nº 1 e 2 do mesmo Código.

No caso sub judice, salvo o devido respeito por melhor opinião, entendemos que os créditos em causa são efectivamente prestações periodicamente renováveis previstas na alínea f) do Código Civil.

Ora bem, provado que a A. intentou a acção no dia 9 de Setembro de 2010, mas não foi efectuada a citação da R. até ao dia 14 de Setembro de 2010, tem-se por interrompida a prescrição nesse dia, ficando, assim, prescritos os créditos anteriores a 15 de Setembro de 2005.

\*

#### 4) JUROS

**Relativamente aos juros peticionados pela A., prevê-se no artigo 787º do Código Civil de Macau que caso a obrigação não seja cumprida o devedor faltoso torna-se responsável pelo prejuízo que causa ao credor.**

**No caso de simples mora, “constitui o devedor na obrigação**

***de reparar os danos causados ao credor”, e “o devedor considera-se constituído em mora quando, por causa que lhe seja imputável, a prestação, ainda possível, não foi efectuada no tempo devido” (artigo 793º do Código Civil de Macau).***

Assim, o devedor só fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir (artigo 794º, nº 1 do Código Civil de Macau) ou quando tiver verificado alguma das situações previstas nos termos do artigo 794º, nº 2, a saber, se a obrigação tiver prazo certo, provier de facto ilícito ou se o próprio devedor impedir a interpelação.

**Na obrigação pecuniária a indemnização corresponde aos juros a contar do dia da constituição em mora (artigo 795º, nº 1 do Código Civil).**

**Os juros devidos são os juros legais, salvo se antes da mora for devido um juro mais elevado ou as partes houverem estipulado um juro moratório diferente do legal (artigo 795º, nº 2 do mesmo diploma legal).**

No caso sub judice, salvo melhor opinião, como o montante exacto a que a R. ficou vinculada ainda não se encontra liquidado, nos termos do artigo 794º, nº 4 do Código Civil de Macau, enquanto o crédito não se tornar líquido, os juros só se contam a partir do momento em que será feita a liquidação.

Referem Pires de Lima e Antunes Varela, in Código Civil Anotado, Vol. II, pág. 64, “*E a justificação do preceito baseia-se naturalmente na circunstância de não ser razoável exigir do devedor que ele cumpra, enquanto não souber qual o montante ou o objecto exacto da prestação que lhe cumpre realizar*”.

## **5) DESPESAS FUTURAS E HONORÁRIOS DE ADVOGADO**

Vem ainda a A. pedir que seja a R. condenada a pagá-la todas as despesas que venha, futuramente, a realizar para obter a satisfação do seu crédito, quer no decurso da presente acção quer na eventual execução da sentença.

Salvo o devido respeito por opinião contrária, julgo não ser legítimo ao Tribunal fixar as despesas já neste momento, pelo facto de não se saber se elas existirão ou não, e se sim, qual o seu montante.

Caso o credor venha a recorrer à acção executiva para satisfazer o seu crédito, as respectivas despesas a realizar deverão ser provadas na própria acção executiva, ajuizando o juiz competente se tais sejam necessárias ou supérfluas, fazendo apelo ao critério de justiça e adequação.

Assim sendo, julga-se absolvida a R. desse pedido.

\*

Finalmente, a A. vem pedir ainda que se condene a R. a pagá-la os honorários despendidos na presente acção.

Salvo o devido respeito, não julgo assistir razão à A., tendo em conta que o próprio regime de custas já prevê a figura de procuradoria.

Além disso, não se vislumbra qualquernexo de causalidade entre a dívida reportada nos presentes autos e os honorários acordados entre a parte vencedora ora A. e o seu mandatário. Pois, este acordo de pagamento de honorários só vincula as partes (parte vencedora e seu mandatário), pelo que não terá a parte vencida que



suportar tais consequências onerosas.

Aliás, de acordo com o regime processual em vigor, só há lugar a condenação dos honorários se houver litigância de má fé (artigo 386º, nº 2, alínea a) do Código de Processo Civil), mas não é o caso.

Assim, resumindo, por os honorários da A. deverem ser considerados à luz das regras previstas no Regime das Custas dos Tribunais respeitantes à matéria de procuradoria, não resta outra alternativa senão julgar improcedente o pedido da A., nesta parte.

\*\*\*

### **III) DECISÃO**

Tudo exposto e nos fundamentos acima descritos, **julgo parcialmente procedente** a presente acção ordinária intentada pela **A. Agência Mediadora de Imóveis B Limitada** contra a **R. Companhia de Investimento Predial Importação e Exportação C Limitada**, e condeno esta a pagar à A. as despesas de contribuição ou condomínio mensal, reportadas ao período compreendido entre 15 de Setembro de 2005 e 23 de Fevereiro de 2009, cujo montante será apurado em sede de execução de sentença, tendo em conta a proporção do valor das fracções pertencentes à R., acrescidas de juros à taxa legal, a contar da data em que o crédito se tornar líquido, até efectivo e integral pagamento.

Absolve-se a R. dos restantes pedidos.

Custas da acção pelas A. e R., em partes iguais, sem prejuízo do rateio definitivo das custas após a eventual liquidação em execução de sentença.

Registe e notifique.

Não se conformando com o decidido, veio a Autora Agência Mediadora de Imóveis B, Limitada, recorrer da mesma concluindo e pedindo que:

- A. Os créditos peticionados pela Recorrente são aqueles que resultam da actividade que a Recorrente prestou de serviços de gestão do condomínio ao abrigo do Decreto-Lei 41/95/M.
- B. No caso dos autos, a Assembleia Geral do Condomínio nunca chegou a reunir, bem como nunca foi decidido pelas partes o valor certo da prestação mensal a pagar.
- C. Os edifícios, como o dos autos, de desenvolvimento para habitação, têm um regime legal diferente, nomeadamente no que toca à convocação da primeira Assembleia Geral dos condóminos: Artigo 5.º n.º 1: *"O IHM dinamiza e promove os procedimentos para a realização da primeira assembleia de condóminos, divulgando todas as leis e regulamentos que estes devem conhecer."*
- D. Ou seja, quem pode e deve convocar a primeira Assembleia Geral é o Instituto de Habitação de Macau, pelo que à Autora não pode ser assacada qualquer responsabilidade pela falta da realização da assembleia dos condóminos, nem pela falta da fixação de um valor certo para a prestação de condomínio mensal.
- E. Por outro lado, tendo ambas as partes, A. e R. assinado um contrato de prestação de serviços escrito, era vedado à Autora, aqui recorrente, fixar unilateralmente o valor da mesma prestação.

- F. Ora, dispõe o Artigo 299.º (Início do curso da prescrição), n.º 1: *"O prazo da prescrição começa a correr quando o direito puder ser exercido; [...]"* e o no. 4: *"Se a dívida for líquida, a prescrição começa a correr desde que ao credor seja lícito promover a liquidação; promovida a liquidação, a prescrição do resultado líquido começa a correr desde que seja feito o seu apuramento por acordo ou sentença transitada em julgado."*
- G. A Autora não podia nem pode fixar, por si, o valor da prestação de condomínio. Assim, o prazo de prescrição das prestações mensais de condomínio, por se tratar de um edifício inserido num contrato de desenvolvimento para habitação, não pode começar a correr antes de ser fixado o montante concreto da prestação pela Assembleia Geral ou por acordo entre as partes.
- H. Assim, as prestações mensais de condomínio peticionadas pela Recorrente ainda não prescreveram.
- I. Salvo o devido respeito, que é muito, andou mal o Tribunal *a quo* ao decidir condenar a Recorrida a pagar *"juros à taxa legal, a contar da data em que o crédito se tornar líquido, até efectivo e integral pagamento."*
- J. A douda sentença recorrida fecha a porta à possibilidade aberta pelo artigo 795º/3 do Código Civil, pelo que deve ser revogada.
- K. Devendo a Recorrida ser condenada no pagamento dos juros de mora a liquidar em execução de sentença, incluindo a possibilidade de indemnização complementar.
- L. O Tribunal *a quo* violou os Arts. 5.º n.º 1 do Decreto-Lei

41/95/M, 299.º n.º 1 e n.º 4 e 795.º n.º 3 do Código Civil.

Nestes termos e com o duto suprimento de V. Exas. requer seja a douda sentença recorrida revogada e em sua substituição seja proferida uma outra que acolha os fundamentos materiais do presente recurso.

Respondeu a Ré pugnando pela improcedência do recurso – *vide* as fls. 495 a 497v dos p. autos.

## II

Foram colhidos os vistos, cumpre conhecer.

Conforme resulta do disposto nos artºs 563º/2, 567º e 589º/3 do CPC, são as conclusões do recurso que delimitam o seu objecto, salvas as questões cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras e as que sejam de conhecimento oficioso.

Em face das conclusões na petição de recurso, são em síntese as seguintes questões de direito levantadas pela ora recorrente:

- 1. Do início do curso da prescrição; e**
- 2. Da indemnização suplementar de mora.**

Então vejamos.

- 1. Do início do curso da prescrição**

Para o Tribunal *a quo*, tratando-se de créditos que resultam de

prestações periodicamente renováveis, que face ao disposto no artº 303º-f) do CC, prescrevem no prazo de 5 anos, os direitos invocados pela Autora, referentes aos períodos anteriores a 15SET2005, já se encontram prescritos dado que a Ré só foi citada em 14SET2010.

Por sua vez, diz a recorrente nas alegações do recurso que:

*“Assim, sendo embora certo que o prazo da prescrição das mensalidades de condomínio é de cinco anos, esse prazo só pode começar a correr depois de ao credor ser possível proceder à liquidação. Na falta de decisão da Assembleia de condomínio e de vontade da Ré em pagar o que quer fosse, a Autora decidiu finalmente liquidar a dívida com recurso ao preço médio praticado naquela zona, nomeadamente nos restantes Blocos do mesmo edifício, o que acabou por não conseguir provar...”*

*Porém, o dado que interessa reter neste particular é que a Autora não podia nem pode fixar, por si, o valor da prestação de condomínio. Assim, o prazo de prescrição das prestações mensais de condomínio, por se tratar de um edifício inserido num contrato de desenvolvimento para habitação, não pode começar a correr antes de ser fixado o montante concreto da prestação pela Assembleia Geral ou por acordo entre as partes.”*

Não questionando a natureza de prestações periodicamente renováveis atribuída pelo Tribunal a quo aos créditos por ela reclamados, a recorrente limita-se a reagir contra o entendimento de que ficaram prescritos os créditos anteriores a 15SET2005.

Para o efeito, a recorrente defende que enquanto não tiver sido

fixado, pela assembleia geral dos condóminos ou por acordo entre as partes, o valor do preço das despesas de condomínio, o tal prazo de prescrição de cinco anos não começa a correr.

E que, como a assembleia geral dos condóminos não chegou a reunir-se e por força de um contrato de prestação de serviço escrito, assinado por ambas as partes, a Autora e a Ré, nos termos do qual era vedado à Autora fixar unilateralmente o valor das despesas de condomínio.

Ou seja, para a recorrente, como primeiro argumento, enquanto não tiver sido liquidado o direito, o prazo de prescrição de cinco anos não começa a correr.

Ora, a este propósito, reza o artº 299º/1 e 4 do CC que:

- 1. O prazo da prescrição começa a correr quando o direito puder ser exercido; .....*
- 2. ....*
- 3. ....*
- 4. Se a dívida for ilíquida, a prescrição começa a correr desde que ao credor seja lícito promover a liquidação; promovida a liquidação, a prescrição do resultado líquido começa a correr desde que seja feito o seu apuramento por acordo ou sentença transitada em julgado.*

Como se sabe, o instituto da prescrição funda-se na inércia injustificada do credor que está em condições de o exercer.

Assim, em regra, o momento em que o credor está em condições de o exercer marca o início do curso da prescrição.

Pois de outro modo, não estaríamos perante inércia injustificada, mas pelo contrário, a inércia “forçada”.

No que diz respeito à dívida vencida mas ilíquida, o nosso legislador tem o cuidado de a regular no citado artº 299º/4, isto é, em caso de iliquidez da dívida, o prazo da prescrição inicia o seu curso quando o credor puder promover a liquidação.

Importa saber agora, em relação às prestações entretanto vencidas e não pagas, quando é que a Autora pode promover a sua liquidação.

Ora, ficou provado que:

*No dia 22 de Setembro de 1998, através de procuração notarial, aquela Companhia de Investimento e Fomento Predial F, Lda., mandou a sociedade Companhia de Investimento Imobiliário D, Limitada para exercer a administração do prédio, nomeadamente administrar as suas partes comuns, cobrar rendas e decidir sobre quaisquer questões relativas ao condomínio, entre outras. (3º)*

.....

*No dia 9 de Fevereiro de 1999, a Companhia de Investimento Imobiliário D, Limitada celebrou um contrato de prestação de serviços de gestão do mencionado prédio com a A. (4º)*

.....

*Nos contratos–promessa referidos nas alíneas C) e D), a promitente-vendedora Companhia de Investimento*

*Imobiliário D, Limitada e a promitente compradora, ora R., acordaram que a primeira deveria designar uma companhia de gestão do condomínio. (13º)*

*Além disso, na cláusula 10ª daqueles contratos promessa, a promitente-compradora passaria a pagar as despesas de condomínio das respectivas fracções desde a data da emissão da licença de utilização pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes. (14º)*

*In casu está em causa a administração de condomínio de um edifício construído no regime dos contratos de desenvolvimento para a habitação, consagrado no D.L. nº 41/95/M de 21AGO.*

Reza o artº 3º do mesmo decreto que:

- 1. Até à execução da deliberação da primeira assembleia geral de condóminos a responsabilidade pela administração dos condomínios cabe à empresa concessionária do terreno.*
- 2. A empresa concessionária do terreno pode administrar directamente o condomínio ou contratar empresa especialmente vocacionada para a prestação de serviço, não se transferindo, porém, a sua responsabilidade.*
- 3. O valor da prestação do serviço de administração é aprovado pelo Instituto de Habitação de Macau, adiante referido abreviadamente por IHM, mediante proposta da empresa concessionária, a apresentar até dois meses antes da data prevista para a emissão da licença de utilização.*



*4. Quando razões excepcionais o justifiquem, pode o IHM contratar por adjudicação directa a prestação do serviço de administração do condomínio.*

Face ao disposto nesse artigo, a responsabilidade pela administração dos condomínios cabe à empresa concessionária do terreno até à execução da deliberação da primeira assembleia geral de condóminos e o valor da prestação do serviço de administração é aprovado pelo Instituto de Habitação de Macau, mediante proposta da empresa concessionária.

Ou seja, ao incumbir a empresa concessionária do terreno a tarefa de administrar temporariamente o prédio enquanto não houver reunião da assembleia geral de condóminos, o nosso legislador teve o cuidado de colocar à sua disposição o procedimento com vista à fixação do valor das despesas de administração a pagar pelos condóminos.

O que significa que a partir do momento (09FEV1999) em que foi contratada pela concessionária para assegurar os serviços de administração do prédio, a Autora já tinha toda a possibilidade de promover junto da concessionária o uso da faculdade conferida pelo citado artº 3º/3 do D.L. nº 41/95/M de 21AGO para a fixação do valor das despesas de administração.

Todavia, a Autora não levou a cabo, ou pelo menos não demonstrou nos autos ter levado a cabo, diligências nesse sentido, quer junto da concessionária do terreno (F) quer do seu mandatário (D).

Ou seja, em vez de diligenciar activamente com vista à fixação de

um valor das despesas de administração a pagar pelos condomínios, digno da protecção jurídica nos termos prescritos no citado artº 3º/3 do Decreto-Lei n.º 41/95/M de 21AGO, a Autora aguardou ou optou por aguardar passivamente a realização da assembleia geral em que se decidiria o valor.

Não se tratando da inércia “forçada”, mas sim inércia negligente, não pode com efeito vir agora alegar que o curso do prazo de prescrição de 5 anos não se iniciou só porque a assembleia geral do condomínio nunca chegou a reunir-se e nunca foi decidido pelas partes o valor certo da prestação mensal a pagar.

Por outro lado, a recorrente alegou como segundo argumento que *“tendo ambas as partes, A. e R. assinado um contrato de prestação de serviços escrito, era vedado à Autora, aqui recorrente, fixar unilateralmente o valor da mesma prestação”*.

Trata-se de uma conclusão insusceptível de ser retirada da matéria de facto assente, pois ficou apenas provado na primeira instância o seguinte:

*Nos contratos–promessa referidos nas alíneas C) e D), a promitente-vendedora Companhia de Investimento Imobiliário D, Limitada e a promitente compradora, ora R., acordaram que a primeira deveria designar uma companhia de gestão do condomínio. (13º)*

*Além disso, na cláusula 10ª daqueles contratos promessa, a promitente-compradora passaria a pagar as despesas de condomínio das respectivas fracções desde a data da emissão da licença de utilização pela Direcção dos Serviços de Solos,*

## *Obras Públicas e Transportes. (14º)*

Portanto não sabemos com base em quê factos a recorrente afirmou o que tinha afirmado, isto é, era-lhe vedado de fixar unilateralmente o valor das despesas de administração a suportar pelos condóminos.

Assim sendo, bem andou o Tribunal *a quo* ao julgar prescritos os créditos reclamados pela Autora referentes aos períodos anteriores a 15SET2005.

Improcede esta parte do recurso.

### **2. Da indemnização suplementar de mora**

Aqui a recorrente acusa a sentença recorrida de que *“andou mal o Tribunal a quo ao decidir condenar a Recorrida a pagar “juros à taxa legal, a contar da data em que o crédito se tornar líquido, até efectivo e integral pagamento”*.

Andou mal porque, na óptica da recorrente, a sentença recorrida fecha a porta à possibilidade aberta pelo artigo 795º/3 do Código Civil.

Pretende assim que seja revogada a sentença recorrida, e substituída por outra onde expressamente se decida condenar a Ré no pagamento dos juros de mora a liquidar em execução de sentença, incluindo a possibilidade de indemnização complementar.

Ora, a propósito das indemnizações resultantes da mora do

devedor, dispõe o artº 795º do CC que:

- 1. Na obrigação pecuniária a indemnização corresponde aos juros a contar do dia da constituição em mora.*
- 2. Os juros devidos são os juros legais, salvo se antes da mora for devido um juro mais elevado ou as partes houverem estipulado um juro moratório diferente do legal.*
- 3. Pode, no entanto, o credor provar que a mora lhe causou dano consideravelmente superior aos juros referidos no número anterior e exigir a indemnização suplementar correspondente.*

É verdade que a Autora pode pedir a atribuição da indemnização suplementar, a que se refere esse nº 3.

Não é menos verdade que é preciso formular o tal pedido.

Pois, como se sabe, vigorando em regra no nosso processo civil o princípio do pedido, por força do qual o tribunal não pode condenar mais do que pede o autor – artº 564º/1 do CPC.

Não vimos razões que não seja assim no caso *sub judice*.

Ao acusar a sentença recorrida de ter andado mal, a recorrente está no fundo a tentar legitimar a sua tese contrária ao princípio do pedido.

Pois a Autora formulou apenas os seus pedidos na petição inicial nos termos seguintes:

- A. *A pagar à Autora a quantia de **MOP\$11,159,619.46**, a título de 121 prestações mensais de condomínio em dívida;*
- B. *A pagar à Autora a quantia de **MOP\$1,824,979.96**, a título de juros de mora à taxa legal de 11,75%, até à presente data;*
- C. *A pagar à Autora juros à taxa legal de 11.75% sobre as quantias peticionadas desde a data da citação até ao efectivo e integral pagamento;*
- D. *Deve ainda a Ré ser condenada a pagar todas as despesas que o Autor venha futuramente a realizar para obter a satisfação do seu crédito, quer no decurso da presente acção, quer no de uma eventual acção executiva, nomeadamente as relativas a despesas e honorários de Advogado, tudo acrescido de juros de mora à taxa legal, montantes que apenas em execução de sentença se poderão liquidar.*
- E. *Devem ainda as Rés ser condenadas no pagamento das custas judiciais, procuradoria condigna e demais encargos legais.*

Dai se vê que, evidentemente, a Autora não pediu a condenação da Ré no pagamento da indemnização suplementar a que se refere o artº 795º/3 do CC.

Naturalmente o Tribunal *a quo* não condenou o que não pediu.

Não podendo fazê-lo o Tribunal *a quo*, também não podemos fazer

aqui nesta segunda instância.

Dado que, sendo os recursos, em regra, no nosso sistema, meios para obter o reexame de questões já submetidas à apreciação do Tribunal *a quo* e não para criar decisões sobre matéria nova, não submetida ao exame do tribunal de que se recorre, este TSI não pode *in casu* subtrair-se à jurisdição dessa regra geral.

Assim, bem andou o Tribunal *a quo* ao decidir como decidiu.

Sem mais delonga, é de julgar improcedente esta parte do recurso.

Tudo visto, resta decidir.

### III

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam julgar improcedente o recurso interposto pela Autora, mantendo na íntegra a sentença recorrida.

Custas pela Autora/recorrente.

Notifique.

RAEM, 14NOV2013

Relator  
Lai Kin Hong

Primeiro Juiz-Adjunto  
João A. G. Gil de Oliveira

Segundo Juiz-Adjunto  
Ho Wai Neng