

Processo nº 33/2012

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **27 de Março de 2014**

ASSUNTO

- Impugnação da decisão da matéria de facto
- Avaliação da prova

SUMÁRIO

- A avaliação da prova não deve ser feita numa forma isolada, focando apenas em determinado ponto de algum elemento probatório, mas sim deve ter em vista a sua globalidade.
- É de manter a decisão da matéria de facto do Tribunal *a quo* se a mesma resulta numa avaliação correcta dos elementos probatórios existentes, segundo as regras legais e da experiência comum.

O Relator,

Processo nº 33/2012

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **27 de Março de 2014**
Recorrente: **Empresa de Administração de propriedades A, Lda. (Ré)**
Recorrida: **Administração do Condomínio do Edifício B Garden ou
Comissão Administrativa do Edifício B Garden (Autora)**

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

I – Relatório

Por sentença de 01/07/2011, julgou-se procedente a acção intentada pela Autora, **Administração do Condomínio do Edifício B Garden ou Comissão Administrativa do Edifício B Garden** contra a Ré, **Empresa de Administração de propriedades A, Lda.**, e, em consequência, decidiu-se:

- declarar a Ré exonerada das suas funções de administradora de facto a partir de 01/01/2009, condenando esta última a abster-se de praticar quaisquer actos de administração das partes comuns do Edifício B Garden, abandonar todas as instalações do edifício e proceder à entrega de todas as chaves em seu poder, bem como toda a documentação relativa à gestão e administração do edifício; e
- declarar que a partir de 01/01/2009, a Ré tem permanecido e gerido as partes comuns do edifício contra a vontade dos condóminos.

Dessa decisão vem recorrer a Ré, alegando, em sede de conclusão, o

seguinte:

- A. *A Recorrente não se pode conformar com a sentença recorrida, por entender que a mesma padece de erros de julgamento quanto à matéria de facto considerada provada, bem como de nulidade por contradição entre a matéria dada como provada e a decisão.*
- B. *Não é por acaso, nem tão pouco por teimosia, que a Recorrente – à semelhança de outros condóminos do prédio (conferir alínea F) dos factos assentes – página 216 verso da sentença) não aceita(m) como válida a deliberação da assembleia de condomínio de 13.07.2008 que terá eleito a administração do condomínio, porquanto tal deliberação não foi efectivamente obtida com respeito pelos pressupostos e formalidades legais previstas nos arts. 1344º e ss. do Código Civil de Macau.*
- C. *Como continua a não aceitar a legitimidade da ora Recorrida, por invalidade e falsidade da posterior deliberação da Assembleia de Condóminos de 11.07.2010 que, supostamente, teria reeleito a administração do condomínio, em termos que motivaram a interposição de recurso autónomo, já em apreciação neste Tribunal (cfr. Proc. nº 444/2011).*
- D. *Perante os factos cujo ónus da prova cabia à Recorrida – relembre-se, os quesitos 1º a 50º da base instrutória – a prova documental constante dos autos e a prova testemunhal produzida em julgamento (foram inquiridas 5 testemunhas, tendo 3 sido indicadas pela Autora e 2 indicadas pela Ré, objectivamente, o Tribunal a quo não podia ter dado como provados os fatos nos termos e com o alcance consignados na sentença recorrida, tendo a prova produzida pela Autora sido insuficiente para o Tribunal ter considerado todos os factos como provados, nos termos que constam da*

sentença.

- E. Analisada a prova produzida em sede de audiência de julgamento e devidamente documentada, é possível concluir que foram indevidamente considerados provados/incorrectamente julgados os factos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 11º, 13º, 17º (na parte relativa à maioria obtida), 18º (também na parte relativa à maioria obtida), 35º, 39º, 44º e 49º - art. 599º, nº 1, al. a) do C.P.C.*
- F. Quanto ao facto nº 5º : “A mesma (a convocatória) foi igualmente enviada, por carta registada, para todos os condóminos do edifício, no dia 30 de Junho de 2008”, do documento 3 junto com a providência cautelar apensa aos autos através do requerimento da Autora de 10.03.2009 – cópia dos registos postais (cfr. 383 a 393) – resulta que foram enviadas 108 cartas registadas, com aviso de recepção, razão pela qual não entende a Recorrente como pôde o Tribunal concluir que foram enviadas cartas registadas para todos os condóminos (as 264 fracções autónomas que compõem o edifício (conferir alínea C) dos factos assentes).*
- G. Perante a prova produzida em audiência e acima referida e transcrita (cfr. 1.1 das alegações), bem como da análise da cópia dos (108) registos postais juntos como Doc. 3 do requerimento apresentado pela Autora em 10.03.2009 (cfr. fls 383 a 393 da providência cautelar apensa aos autos), resulta que o Tribunal não podia ter dado como provado que a convocatória foi enviada, por carta registada, para todos os condóminos do edifício, no dia 30 de Junho de 2008.*
- H. Também em relação ao facto nº 6, com base nas declarações prestadas pelas testemunhas (acima mencionadas e transcritas sob 1.2. das*

alegações), o Tribunal não podia ter considerado provado que um exemplar da convocatória em causa foi afixado no átrio da entrada do Edifício durante os 8 dias que antecedem a assembleia, tanto mais porque o Edifício tem vários blocos e apenas um proprietário afirmou ter visto a convocatória no elevador – não no átrio e muito menos nos vários átrios de cada um dos blocos, como no caso era necessário e exigível à Autora demonstrar.

- I. Quanto ao facto nº 7 : “Estiveram presentes na referida Assembleia 146 condóminos, com presença pessoal ou através de representantes(s) munidos de procuração válida”, entende a Recorrente que o Tribunal não podia ter dado tal facto como provado. E o mesmo se diga dos factos nº 13, 17 e 18, no que se refere à verificação de existência de quórum necessário e votação por maioria.*
- J. A prova de tais fatos não resulta da prova documental junta aos autos, nem da prova testemunhal produzida em julgamento, sendo certo que as cópias das procurações juntas aos autos pela Recorrida levantam as maiores dúvidas quanto à sua efectiva existência e veracidade (fls. 445 a 536 da providência cautelar apensa aos autos), estranhamente, muitas das referidas procurações têm data aposta anterior ao da própria convocatória, em 30.06.2008.*
- K. Existe até uma cópia de procuração com data posterior à data em que ocorreu a Assembleia de 13.07.2008 - com data de 25.07.2008(!) -, conforme resulta de fls. 510 da providência cautelar apensa aos presentes autos.*
- L. De foram a habilitar o Tribunal a quo a concluir no sentido de que alguns condóminos – e quais – estiveram representados na Assembleia de*

13.07.2008 através de representantes munidos de procuração válida, no mínimo, a Autora teria de ter arrolado como testemunhas um ou alguns dos procuradores que terão representado os condóminos, bem como junto aos autos os originais de tais procurações.

- M. Pelas razões expostas, dos depoimentos das testemunhas C, D e E (acima transcritos sob 1.3.) e considerando a inexistência / insuficiência dos meios de prova invocados, entende a Recorrente que os factos 7, 13, 17 e 18 só podiam ter sido considerados como não provados.*
- N. Quanto ao facto nº 8: “Todos os condóminos presentes e representantes dos condóminos ausentes assinaram a lista de presença no livro de presenças”, pelos motivos sumarizados de I) a M) e mesmos meios de prova acima expostos e transcritos em 1.3. das alegações, tal facto deveria ter sido considerado não provado, pois quer do próprio documento, quer das declarações das testemunhas acima identificadas, não resulta por quem, quando e em que qualidade a lista de presenças foi assinada.*
- O. Quando ao facto nº 9: “As deliberações da assembleia foram afixadas na portaria do Edifício, no dia seguinte à sua tomada e por um período mínimo de 15 dias”, pelos motivos e mesmos meios de prova expostos em 1.2. e 1.5. das alegações, entende a Recorrente que o Tribunal não podia ter dado tal facto como provado.*
- P. Quanto ao facto nº 11: “A Ré foi convidada a participar na reunião como observadora, perante a inexistência de documentos que o demonstrem e o testemunho indirecto das testemunhas arroladas pela Autora (cfr. depoimentos de C e D transcritos sob 1.6 das alegações), entende a Recorrente que o Tribunal deveria ter considerado tal facto como não*

provado.

- Q. Quanto ao facto nº 35: “O edifício encontra-se em estado de degradação”, entende a Recorrente que o Tribunal a quo deveria ter apenas considerado que o edifício é antigo, sendo incorrecta a conclusão de que se encontra em estado de degradação, conforme resultou dos depoimentos de D e F, transcritos na alegações sob 1.7.*
- R. Quanto ao facto nº 39, nenhuma testemunha relatou um único episódio concreto, que demonstre insegurança do edifício contra riscos de incêndio, nem tão pouco qualquer incidente, por mais pequeno, com foro ou perigo de incêndio (conferir declarações de C e G, que efectua trabalhos de manutenção diversos no Edifício, acima transcritos sob 1.9.), pelo que tal facto deveria ter sido considerado não provado.*
- S. Quanto ao facto nº 44, o Tribunal não poderia ter considerado provado que os elevadores têm condições de conservação e manutenção deficiente e causam frequentemente inconveniências aos W no Edifício, pois não foi o que resultou da prova produzida em julgamento, sendo que foi relatado um único incidente relativo a Outubro de 2010 e, portanto, em momento muito posterior à apresentação da presente acção (cfr. depoimentos de D e G acima transcritos sob 1.9. das alegações).*
- T. Quanto ao facto nº 49, pelo menos na parte relativa à Ré ainda não ter efectuada o pagamento relativo aos serviços de fornecimento de energia eléctrica relativo às partes comuns do edifício no mês de Outubro de 2008, teria de ser dado como não provado (cfr. depoimentos de C e D acima transcritos em 1.10).*
- U. As alterações à matéria de facto nos termos expostos são fundamentais e impõem necessariamente uma alteração no que se refere à subsunção dos*

factos ao direito.

- V. *Sem prescindir da apreciação de tudo quanto acima se expôs quanto à impugnação da matéria de facto, atendendo apenas ao que resulta da Sentença recorrida padece do vício de contradição, nos termos do art. 571º, n.º 1, al. c) do Código de Processo Civil de Macau.*
- W. *Porquanto tendo considerado como provado que a: “A Assembleia Geral do Condomínio do Edifício reuniu, pela primeira vez, desde a construção do edifício, às 14:00 do dia 13 de Julho de 2008. (1º) na sentença recorrida, acaba por se concluir, em sede da fundamentação da matéria de direito que: No caso em apreço, provado está que o edifício em causa é composto por 264 fracções autónomas, tendo comparecido na segunda convocação à assembleia geral 146 condóminos, que corresponde a 41% do valor total do condomínio, isto é, mais de um quarto do valor total, e que finalmente, as deliberações foram aprovadas por condóminos que representem 38% do valor total do condomínio. (...)*
- X. *Se a Assembleia se reunia em segunda convocação em 13.07.2008 é forçosa a conclusão no sentido de que houve necessariamente uma outra reunião e o certo é que inexistente qualquer prova documental nos autos que refira o que aconteceu em sede da primeira convocatória, que pessoas estiveram presentes, que assinaturas foram recolhidas, ainda que para atestar uma eventual inexistência de quórum.*
- Y. *É contraditório e imperceptível dizer que a assembleia de condóminos reuniu pela primeira vez, em segunda convocatória, porquanto terá que ter existido necessariamente uma reunião anterior, pelo que a decisão põe em causa e fica sem por compreender se se encontram ou não cumpridos os requisitos de votação pelas maiorias definidas no art. 1347º do Código*

Civil.

Z. Acresce que, a contradição manifestada na sentença recorrida – assumindo o contra-senso de que a primeira reunião se realizou em segunda convocatória nos termos que constam da sentença recorrida –, corrobora tudo quanto a Recorrente alega sobre a invalidade das deliberações obtidas na Assembleia de Condóminos de 13.07.2008, porquanto, como acima já referido, inexistem nos autos documentos que atestem o que se terá passado na «Primeira Convocatória», com o que daí é possível, desde o cumular do número de pessoas presentes e de recolha de assinaturas.

AA. Enferma, portanto, a sentença recorrida do vício de contradição, razão pela qual, em qualquer caso, sempre deverá ser declarada a nulidade da sentença.

BB. Pelo exposto, violou a decisão recorrida os arts. 1345º, 1346º, 1347º e 1349º do Código Civil, bem como o art. 571º, nº 1, al. c) do Código de Processo Civil.

*

Foram colhidos os vistos legais.

*

II – Factos

Foi considerada como provada a seguinte factualidade pelo Tribunal *a quo*:

1. A Ré é uma sociedade comercial por quotas de responsabilidade limitada que se dedica à gestão e X, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau sob o n.º 1XXX1. (A)

2. O edifício denominado “B Garden” (de ora em diante, o “Edifício”) está constituído em regime de propriedade horizontal inscrito sob o n.º 2XXX7, a fls. 2XX do livro FX5M na Conservatória do Registo Predial de Macau. (B)
3. O Edifício é composto por 264 fracções autónomas que constituem unidades independentes, distintas e isoladas entre si, cada qual com saída própria para uma parte comum do Edifício ou para a via pública. (C)
4. Vinte e três dessas fracções autónomas destinam-se ao comércio, uma ao estacionamento e as restantes têm por finalidade a habitação. (D)
5. Os condóminos H, Companhia de Fomento Predial I (Internacional) Limitada e Sociedade de Investimento Predial J instauraram acções declarativas com processo comum ordinário contra a Administração do Condomínio do Edifício B Garden, constituída pelos administradores K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T e U, em representação dos condóminos que votaram a dita deliberação da assembleia geral, cujos termos correm neste Tribunal sob os n.ºs CV1-08-0080-CAO e CV1-08-0079-CAO, nas quais pedem que seja declarada a nulidade ou anulada a deliberação que elegeu a administração. (F)
6. A Assembleia Geral do Condomínio do Edifício reuniu, pela primeira vez, desde a construção do Edifício, às 14:00 horas do dia 13 de Julho de 2008. (1º)
7. A convocatória foi efectuada com o teor constante do

documento junto a fls. 19 dos autos de procedimento cautelar em apenso. (2º)

8. A convocatória para a reunião da Assembleia Geral de Condóminos foi enviada, por carta registada de 30 de Junho de 2008, para a fracção autónoma de que o condómino H é proprietário. (3º)
9. A mesma foi igualmente enviada, por carta registada, para todos os condóminos do Edifício, no dia 30 de Junho de 2008. (5º)
10. Um exemplar da convocatória em causa foi afixado no átrio da entrada do Edifício durante os 8 dias que antecedem a assembleia. (6º)
11. Estiveram presentes na referida Assembleia Geral 146 condóminos, com presença pessoal ou através de representante(s) munidos de procuração válida. (7º)
12. Todos os condóminos presentes e representantes dos condóminos ausentes assinaram a lista de presença no livro de presenças. (8º)
13. As deliberações da assembleia foram afixadas na portaria do Edifício, no dia seguinte à sua tomada e por um período mínimo de 15 dias. (9º)
14. Nessa assembleia geral estiveram presentes dois representantes da União Geral das Associações dos W de Macau (澳門 W 聯合總會) (doravante a “UGAMM”), designadamente, os Senhores V e C, bem como dois representantes do Instituto de Habitação de Macau (doravante

- o “IHM”). (10º)
15. A Ré foi convidada a participar na reunião. (11º)
 16. Porém não fez comparecer nenhum seu funcionário nem representante legal. (12º)
 17. Uma vez verificada a existência de quorum, nos termos dos documentos de fls. 394 a 536 dos autos de procedimento cautelar, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, a Assembleia Geral do Condomínio elegeu, por maioria dos presentes, a Administração Autora. (13º)
 18. Até àquela data e desde há alguns anos, a administração daquele condomínio foi assegurada pela Ré. (14º)
 19. Naquela Assembleia Geral do Condomínio, a Assembleia Geral delegou na Autora as competências desse órgão deliberativo. (15º)
 20. Nomeadamente a escolha da empresa de prestação de serviços de administração e assinar o respectivo contrato de prestação de serviços com a mesma. (16º)
 21. Naquela Assembleia Geral foi aprovada, por maioria dos presentes, a constituição de um fundo comum de reserva. (17º)
 22. Naquela Assembleia Geral foi aprovada, por maioria dos presentes, o regulamento de administração do condomínio. (18º)
 23. A Administração Autora reuniu-se ela primeira vez no dia 23 de Julho de 2008, pelas 20H30. (19º)
 24. Onde decidiu, por unanimidade, incumbir um grupo de trabalho, composto por sete dos administradores, para

proceder à “escolha da empresa de prestação de serviços de administração e assinatura do respectivo contrato de prestação de serviços”. (20º)

25. Bem como negociar com a “administradora de facto”, ora Ré, sobre a entrega/recepção dos serviços de administração. (21º)
26. A Autora começou a contactar com a Ré a partir dos finais de Julho, por telefonema, por carta registada e através da UGAMM, IHM e a Associação dos Comerciantes de X de Macau (澳門 X 商會), para a informar da reunião da Assembleia Geral e da eleição da Administração do Condomínio do Edifício, bem como solicitar o estabelecimento de contactos, para que fossem acordados os termos de entrega/recepção dos serviços de administração do condomínio. (22º)
27. A Ré nunca deu qualquer resposta. (23º)
28. A Administração Autora decidiu abrir concurso a terceiros, para atribuição da prestação de serviços vários de administração do Edifício, o que fez através de anúncios publicados na imprensa local no dia 18 de Setembro de 2008. (24º)
29. Concluído o procedimento de escolha da empresa de prestação daqueles serviços, a Administração do Edifício informou a Ré que teria de deixar de prestar os serviços de administração do condomínio, entregar toda a documentação pertença do condomínio e abandonar as instalações até ao dia 1 de Janeiro de 2009. (27º)

30. Desde então e até à presente data, e apesar de interpelações da Autora para o efeito, a Ré recusa-se a entregar os serviços de administração do condomínio. (28º)
31. Em 31 de Dezembro de 2008, pelas 23H45, acompanhada pelos representantes da UGAMM Senhores V e C e dois funcionários do Instituto de Habitação de Macau (Sr. Yu e Sr. Lao), a Administração dirigiu-se às instalações de administração sitas no XX do Bloco XX do Edifício no sentido de receber os serviços de administração. (29º)
32. Nessa ocasião, a Ré recusou-se a entregar os serviços de administração do condomínio. (30º)
33. Mais se recusando a abandonar as respectivas instalações. (31º)
34. A Ré continua a enviar facturas de despesas de condomínio e procede à cobrança das respectivas quotizações mensais. (32º)
35. Ao longo dos anos em que a Ré exerce as suas funções de “administradora de facto” no Edifício, a Ré nunca convocou a assembleia geral de condomínio. (33º)
36. Nunca a Ré preparou, nem apresentou as contas, nunca elaborou o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano. (34º)
37. O edifício encontra-se em estado de degradação. (35º)
38. A Ré assumiu após a construção do Edifício o encargo de prover à gestão e manutenção das partes comuns do Edifício, tendo para o efeito cobrado as respectivas mensalidades de cada condómino. (36º)

39. Ao longo dos anos em que a Ré exerceu as funções de administração no Edifício, nunca efectuou o seguro do prédio contra o risco de incêndio relativamente às partes comuns. (38º)
40. As portas corta-fogo mantêm-se abertas a todo o tempo, o que permite que o ar passe pelas escadas de incêndio até ao topo do Edifício, deste modo alimentando qualquer pequeno fogo com oxigénio. (39º)
41. Os elevadores têm condições de conservação e manutenção deficiente e causam frequentemente inconveniências aos W no Edifício. (44º)
42. Nas imediações do edifício, ocorreu um evento de violência sexual no início de Janeiro de 2008, o qual foi divulgado pela imprensa local em 11 de Janeiro de 2008. (46º)
43. Apesar de ter cobrado as respectivas mensalidades de cada condómino, em 30 de Dezembro de 2008, a Ré ainda não efectuou o pagamento relativo aos serviços de fornecimento de energia eléctrica relativo às partes comuns do edifício do mês de Outubro de 2008. (49º)
44. A Companhia de Electricidade de Macau (CEM) emitiu uma notificação final aos Condóminos do Edifício, advertindo que iria suspender o fornecimento de energia eléctrica a partir do dia 9 de Janeiro de 2009. (50º)
45. A Ré presta no Edifício B Garden, há vários anos, serviços de administração em geral, serviços de limpeza, sistemas contra-incêndios e elevadores, televisão e segurança. (51º)

*

III – Fundamentação

1. Da impugnação da decisão da matéria de facto:

Impugna a Ré a decisão da matéria de facto relativa aos quesitos 5º a 9º, 11º, 13º, 17º, 18º, 35º, 39º, 44º e 49º da Base Instrutória, a saber:

“A mesma (a convocatória) foi igualmente enviada, por carta registada, para todos os condóminos do edifício, no dia 30 de Junho de 2008. (5.º)”

“Um exemplar da convocatória em causa foi afixado no átrio da entrada do Edifício durante os 8 dias que antecedem a assembleia. (6.º)”

“Estiveram presentes na referida Assembleia 146 condóminos, com presença pessoal ou através de representantes(s) munidos de procuração válida. (7.º)”

“Todos os condóminos presentes e representantes dos condóminos ausentes assinaram a lista de presença no livro de presenças. (8.º)”

“As deliberações da assembleia foram afixadas na portaria do Edifício, no dia seguinte à sua tomada e por um período mínimo de 15 dias. (9.º)”

“A Ré foi convidada a participar na reunião como observadora. (11.º)”

“Uma vez verificada a existência de quórum, nos termos dos documentos de fls. 394 a 536 dos autos de procedimento cautelar (...) a Assembleia Geral do Condomínio elegeu, por maioria dos presentes, a Administração Autora. (13.º)”

“Naquela Assembleia Geral foi aprovada, por maioria dos presentes, a constituição de um fundo comum de reserva. (17.º)”

“Naquela Assembleia Geral foi aprovada, por maioria dos presentes, o regulamento de administração do condomínio. (18.º)”

“O edifício encontra-se em estado de degradação. (35.º)”

“As portas corta-fogo mantêm-se abertas a todo o tempo, o que permite que o ar passe pelas escadas de incêndio até ao topo do Edifício, deste modo alimentando

qualquer pequeno fogo com oxigemo. (39.º)

“Os elevadores têm condições de conservação e manutenção deficiente e causam frequentemente inconveniências aos W no Edifício. (44º)”

“Apesar de ter cobrado as respectivas mensalidades de cada condómino, em 30 de Dezembro de 2008, a Ré ainda não efectuou o pagamento relativo aos serviços de fornecimento de energia eléctrica relativo às partes comuns do edifício no mês de Outubro de 2008. (49.º)”

Na óptica da Ré, os factos em causa deveriam ser considerados como não provados, por inexistir elemento probatório suficiente para o efeito.

Nos termos do n.º 1 do art.º 599º e do n.º 1 do art.º 629º do CPCM, este Tribunal de recurso pode alterar a matéria de facto fixada pelo tribunal de primeira instância quando:

- i. Foi cumprido o ónus de impugnação específica da decisão de facto;*
- ii. Se do processo constarem todos os elementos de prova que serviram de base à decisão sobre os pontos da matéria de facto em causa ou se, tendo ocorrido gravação dos depoimentos prestados, tiver sido impugnada, nos termos do art.º 599º, a decisão com base neles proferida;*
- iii. Se os elementos fornecidos pelo processo impuserem decisão diversa, insusceptível de ser destruída por quaisquer outras provas; e*
- iv. Se o recorrente apresentar documento novo superveniente e que, por si só, seja suficiente para destruir a prova em que a decisão assentou.*

Em relação aos factos vertidos nos quesitos 35º, 39º, 44º e 49º, cumpre dizer que os mesmos são irrelevantes para o caso, pois, a sua aprovação ou não nada afecta à decisão do mérito da causa.

De qualquer forma, existem nos autos elementos que permitem ao Tribunal *a quo* considerar os quesitos 35º e 49º como provados.

Para o facto vertido no quesito 49º, temos o ofício da CEM de 26/12/2008 onde atesta a falta de pagamento relativo aos serviços de fornecimento de energia eléctrica relativo às partes comuns no mês de Outubro de 2008 (fls. 50 do Apenso A).

No que respeita aos factos constantes do quesito 35º, a foto constante a fls. 46 do Apenso A demonstra com clareza o estado de degradação do edifício.

Em relação ao quesito 44º, a foto de fls. 45 do Apenso A evidencia a falta de conservação adequada.

Além disso, os depoimentos das testemunhas D e G confirmaram a ocorrência da queda do elevador, que não deixou de ser uma causa de inconveniência para os W do edifício.

No entanto, não existem elementos que permitem concluir que a referida falta de conservação adequada causa **frequentemente** inconveniências aos W do edifício.

O mesmo acontece para o quesito 39º.

É certo que a foto de fls. 45 do Apenso A e o depoimento da testemunha C permitem concluir que certas portas corta-fogo se encontram abertas de vez enquanto, mas não existem elementos suficientes para considerar que **todas as portas corta-fogo se encontram na mesma situação a todo o tempo.**

Assim e em bom rigor, deveriam alterar a matéria de facto em causa para a forma seguinte:

“Algumas portas corta-fogo do edifício encontram-se abertas de vez enquanto, o que permite que o ar passe pelas escadas de incêndio, deste modo alimentando o fogo com oxigénio.” (quesito 39º)

“Os elevadores têm condições de conservação e manutenção deficiente e causam certas inconveniências aos W no Edifício.” (quesito 44º)

Todavia, como já referimos anteriormente, estas matérias são irrelevantes para a decisão do mérito da causa, pelo que não tem qualquer utilidade prática, para o caso, a sua alteração, a não ser por uma razão de rigor.

No que respeita aos factos vertidos nos restantes quesitos, cumpre dizer que ouvida a gravação do depoimento das testemunhas arroladas e analisados os documentos juntos aos autos, cremos que não assiste razão à Ré.

Como é sabido, a avaliação da prova não deve ser feita numa forma isolada, focando apenas em determinado ponto de algum elemento probatório, mas sim deve ter em vista a sua globalidade.

No caso em apreço, analisando todos os elementos probatórios na sua globalidade, não se nos afigura que a decisão da matéria de facto *a quo* relativa aos quesitos em causa mereça alguma reparação ou censura.

Pelo contrário, entendemos que a mesma resulta numa avaliação correcta dos elementos probatórios existentes, segundo as regras legais e da experiência comum.

Pelo exposto, não deixará de se julgar improcedente este argumento do recurso.

2. Da nulidade da sentença por contradição insanável:

Para a Ré, a sentença é nula por contradição insanável na medida em que se considera como provado (quesito 1º) que “A Assembleia Geral do Condomínio do Edifício reuniu, pela primeira vez, desde a construção do Edifício, às 14:00 horas do dia 13 de Julho de 2008” (o sublinhado e negrito são nossos) e

ao mesmo tempo se afirma, em sede da fundamentação da matéria de direito, que “No caso em apreço, provada está que o edifício em causa é composto por 264 fracções autónomas, tendo comparecido **na segunda convocação** (o sublinhado e negrito são nossos) à assembleia geral 146 condóminos, que corresponde a 41% do valor total do condomínio, isto é mais de um quarto do valor total, e que finalmente, as deliberações foram aprovadas por condóminos que respresentem 38% do valor total do condomínio.”

Quid iuris?

Adiantamos desde já que não assiste razão à Ré.

Uma coisa é a convocação, outra é a reunião da assembleia, são duas realidades bem distintas.

A convocação, como o próprio nome indica, destina-se a convocar a reunião da assembleia.

Nesta conformidade, o facto de que “A Assembleia Geral do Condomínio do Edifício reuniu, **pela primeira vez**, desde a construção do Edifício, às 14:00 horas do dia 13 de Julho de 2008” nada contraria a afirmação de que a assembleia geral do condomínio em causa só conseguiu reunir com sucesso, mediante a segunda convocação.

Aliás, resulta da própria acta de fls. 146 do Apenso A que a reunião da assembleia da primeira convocação não se conseguiu realizar por falta de quórum suficiente.

Não se verifica, portanto, a alegada nulidade por contradição insanável.

Tudo visto, resta decidir.

*

IV – Decisão

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em negar provimento ao recurso interposto, confirmando a sentença recorrida.

*

Custas pela Ré.

Notifique e registre.

*

RAEM, aos 27 de Março de 2014.

Ho Wai Neng
(Relator)

José Cândido de Pinho
(Primeiro Juiz-Adjunto)

Lai Kin Hong
(Segundo Juiz-Adjunto)