

**ACORDAM NO TRIBUNAL DE ÚLTIMA INSTÂNCIA DA
REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU:**

1. Relatório

B, melhor identificada nos autos, requereu junto ao Tribunal Judicial de Base procedimento cautelar comum contra a **A**, pretendendo a condenação da Requerida na desocupação imediata do condomínio dos [Prédios (1), (2) e (3)] bem como, em caso de procedência da presente providência cautelar, no pagamento de uma sanção pecuniária compulsória, de valor não inferior a MOP\$1.000,00 por cada dia em que persistir na ocupação dos prédios em causa.

Por despacho proferido pelo Exmo. Juiz titular do processo, foi liminarmente indeferida a providência cautelar Requerida.

Inconformada com a decisão, recorreu a Requerente para o Tribunal de Segunda Instância que, por sua vez, concedeu provimento ao recurso, revogando a decisão recorrida e determinando o prosseguimento do procedimento cautelar.

Deste Acórdão vem agora a Requerida **A** recorrer para o Tribunal de Última Instância, apresentando as seguintes conclusões:

Os serviços de administração de condomínios prestados pela recorrente ao longo do tempo

1. Desde que o explorador construiu os três edifícios, a Requerida tem sido sempre a sociedade responsável pela administração dos condomínios, sendo certo que no período em que prestava serviços nunca se confiou a administração a outra sociedade de administração de propriedades.

2. Os serviços prestados pela Requerida abrangiam: serviços de administração dos condomínios (nomeadamente das partes comuns dos edifícios), serviços de vigilância e segurança, serviços de limpeza e higiene, serviços de manutenção e reparação, entre outros.

3. No período em que a Requerida fazia administração, contava sempre com o apoio dos moradores dos edifícios no seu trabalho administrativo.

4. Até à presente data, não houve nenhuma interrupção na prestação pela Requerida de serviços de administração de condomínios (designadamente a administração das zonas comuns dos edifícios), serviços de vigilância e segurança, serviços de limpeza e higiene, ou serviços de manutenção e reparação.

É evidente que a pretensão da recorrida (Requerente) não pode proceder

5. Os “factos” alegados pela ora recorrida no seu requerimento de providência cautelar são, em grande parte, “conclusivos”, tal como indicou pelo Mm.º Juiz do TJB.

6. O acórdão recorrido também não negou a existência de alguns factos conclusivos no requerimento de providência cautelar.

7. Como sabemos, o tribunal não pode decretar providência cautelar com fundamento em factos conclusivos. Em processo ordinário, têm-se por não escritas as respostas do tribunal colectivo sobre conclusões de facto (cfr. Ac. do TUI, Proc. n.º 35/2008).

8. Caso os factos alegados no requerimento de providência cautelar sejam de natureza conclusiva, o tribunal não poderá verificar esses factos, nem, portanto, terá condições de determinar, de forma adequada, se é procedente a providência cautelar Requerida.

9. Outrossim, o acórdão recorrido manifestou que não obstante misturados com alguns juízos conclusivos, aqueles factos, a serem provados, poderão demonstrar que há fundado receio da lesão grave e dificilmente reparável à administração dos edifícios e, sobretudo, da lesão à saúde e à segurança dos moradores.

10. Salvo o devido respeito por opinião contrária, a recorrente entende ser infundada a “lesão” acima referida.

11. Os “factos” alegados pela recorrida, além de revestirem, em sua grande parte, natureza conclusiva, estão, noutra parte, manifestamente desconformes com a verdade. Se fosse verdade que a recorrente deixou de gerir o condomínio dos prédios, porque é que a recorrida não geria os prédios por si própria? Imaginem, se a recorrente tivesse parado de prestar

serviços de limpeza, manutenção e reparação, mesmo por uma semana, como seria possível os edifícios manterem condições para ser habitados?

12. Tirando as aludidas alegações que obviamente não correspondem à verdade, os “factos” relatados pela recorrida, mesmo que venham a ser provados (embora a recorrente assim não entenda), não são suficientes para demonstrar a existência de fundado receio da lesão grave e dificilmente reparável à administração dos edifícios.

13. Desde que o explorador construiu os três edifícios em questão (Prédios (1), (2) e (3)), a recorrente tem sido sempre a sociedade responsável pela administração dos condomínios, gerindo os edifícios há mais de 20 anos até ao presente momento. Ao longo deste período de tempo, a limpeza e a segurança dos moradores têm-se mantido em boas condições. Segundo a recorrida, no caso de a recorrente não desocupar imediatamente as partes comuns dos edifícios, vai causar lesão grave e dificilmente reparável à administração dos edifícios. Essa tese, evidentemente, não se pode acolher.

14. Dos termos expostos acima resulta claro que o requerimento de procedimento cautelar deduzido pela ora recorrida não dispõe de fundamentos de facto ou de direito suficientes para sustentar a sua pretensão para ser decretada à recorrente a desocupação imediata (dos edifícios). Assim sendo, deve indeferir-se liminarmente o requerimento de procedimento cautelar da autora de acordo com o art.º 394.º, n.º 1, al. d) do Código de Processo Civil, em virtude de ser evidente que a pretensão dela

não pode proceder.

Contra-alegou a Requerente (ora recorrida), formulando as seguintes conclusões:

A - A douta decisão proferida pelo Tribunal de Segunda Instância, ora recorrida, não consagra a violação de qualquer norma jurídica, facto corroborado pela própria Recorrente, a qual no seu recurso nem indica quais as normas jurídicas violadas, nem o sentido que, no seu entender, deviam ter sido interpretadas e aplicadas.

B - No entender da ora Recorrida, no recurso agora interposto a Recorrente nada diz susceptível de contrariar ou pôr em crise o Acórdão recorrido, nada trazendo aos autos susceptível de infirmar que os factos alegados na providência cautelar Requerida traduzem uma lesão grave e de difícil reparação.

C - A Recorrente nada alega no seu recurso apto a pôr em causa a conclusão do Tribunal *a quo* sobre a existência de prejuízos graves e de difícil reparação, limitando-se a dizer que, dos factos alegados na providência cautelar, os factos que não são conclusivos, serão factos falsos.

D - Ora, se os factos alegados na providência cautelar serão falsos, ou não, isso é matéria que não poderá ser apreciada em sede de recurso, muito menos em sede de recurso para o Tribunal de Última Instância – o qual, consabidamente, nem pode conhecer de matéria de facto –, devendo

tais factos ser alegados, pela primeira vez, perante o Tribunal Judicial de Base e em sede de oposição.

E - Ou seja, se os factos alegados na providência cautelar são falsos, ou não, isso é matéria que só pode ser feita valer em sede de oposição à providência cautelar, facto devidamente ordenado pela decisão recorrida ao determinar o prosseguimento do presente procedimento cautelar.

F - Pelo que, no caso, no entender da Recorrida, o recurso ora interposto é manifestamente improcedente, verificando-se os pressupostos para que seja liminarmente indeferido, nos termos previstos pelo art. 621.º, n.º2 do C.P.C..

Foram colhidos os vistos.

Cumpre decidir.

2. Factos Provados

Nos autos constata-se os seguintes factos:

- Em 21 de Junho de 2016, a B requereu junto ao Tribunal Judicial de Base procedimento cautelar comum contra a A, apresentando o requerimento cujo teor se dá aqui por reproduzido.

- O Exmo. Juiz titular do processo decidiu indeferir liminarmente a providência Requerida, proferindo o despacho com o seguinte teor:

«A presente providência cautelar é dependência de um processo comum de condenação da Requerida, além do mais, no reconhecimento da cessação da relação contratual que mantinha com a Requerente e tendo por objecto a gestão e administração dos edifícios id. no artº 1º da p.i., igualmente na condenação na desocupação dos imóveis supra referidos e indemnização.

Ora, se bem caracterizada a providência cautelar no que concerne ao “direito”, é, na nossa perspectiva, manifestamente falha em relação ao *periculum in mora*.

Mas vejamos.

A providência cautelar comum é o instrumento apropriado à tutela de pretensões de natureza cautelar que não encontrem enquadramento nas nominadas.

Dispõe o artº 326º nº 1 do C.P.C. que “*sempre que alguém mostre fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável ao seu direito, pode requerer a providência conservatória ou antecipatória concretamente adequada a assegurar a efectividade do direito ameaçado*”.

Temos, pois, como requisitos na medida cautelar atípica, a existência de um direito, direito esse cujo reconhecimento apela a um mero juízo de probabilidade ainda que com algum grau de consistência ou verosimilhança,

e a existência de uma situação susceptível de, objectivamente, antes de proposta a acção principal ou antes da justa – composição da mesma, criar o justo receio a alguém de ver concretizada uma lesão grave e de difícil reparação do respectivo direito.

Igual tutela está garantida também para os direitos que dependam de decisão a proferir (artº 326º nº 1 do C.P.C.)

“Tal como ocorre relativamente aos direitos já constituídos, se relativamente a tais direitos se mostrar fundando receio de lesão grave e de difícil reparação, também o seu titular poderá beneficiar da medida cautelar adequada a assegurar o efeito útil derivados do seu exercício jurisdicional”. – Cfr. Abrantes Geraldés, in *Temas da Reforma do Processo Civil*, V. III, 3ª edição, p.91

Além destes aspectos, exige-se a adequação da providência à situação de lesão iminente, não superioridade do prejuízo resultante da providência ao dano que com ela se pretende evitar e, por fim, a inexistência de providência específica que acautele o direito que está em “jogo”. – Cfr. por todos, Ac. da RE de 16.5.91, in CJ, TIII, p.287

Em resumo, o procedimento cautelar não especificado de que a Requerente lançou mão depende da concorrência dos seguintes pressupostos:

i. Pressupostos positivos: a) Fumus boni iuris – aparência do direito, i.e., probabilidade séria da existência do direito invocado pela Requerente;

b) Periculum in mora – fundado receio de que, na pendência de uma acção, esse direito sofra lesão grave e de difícil reparação; *c) Adequação da providência Requerida à situação de lesão iminente;* *d) Inaplicabilidade de qualquer uma das outras providências cautelares previstas no CPC.*

ii. Um requisito negativo: a) prejuízo resultante da providência não seja superior ao dano que com ela se pretende evitar.

Quanto ao requisito da existência do direito, no regime do procedimento cautelar comum previsto no C.P.C. apenas se pede ao Tribunal uma apreciação ou um juízo de mera probabilidade ou verosimilhança; relativamente ao requisito da lesão grave e de difícil reparação, exige-se um juízo, senão de certeza e segurança absoluta, ao menos de probabilidade muito forte, não bastando qualquer receio que pode corresponder a um estado de espírito que derivou de uma apreciação ligeira da realidade, ou de um exame precipitado das circunstâncias.

Ora, visto o conteúdo factual da providência cautelar facilmente se perscruta que, provada a mesma, de imediato se reconhecerá o direito base da mesma.

O problema está na alegação consubstanciadora, se provada e na medida que o possa ser e vista a natureza da alegação, do referido *periculum in mora*, alegação essa que, como já se adiantou, é muito pouco factual, em regra de natureza conclusiva: fala-se em imensos prejuízos (artº 42º); perigo que tal representa para a segurança das pessoas (artº 47º e 49º);

não terá fundo de maneiio para a manutenção dos elevadores (artº 52º); partes que ameaçam cair a qualquer momento (artº 54º); infiltração grave e a resolver o quanto antes (artº 57º); entra chuva, ficando em muito mau estado (artº 59º); confusão dos condóminos por não saberem a quem pagar (artº 60º); grandes transtornos aos condóminos que se viram privados de ter televisão (artº 62º), etc..

Não queremos ser deselegantes, mas faltam factos.

Mas deixemos o facto, que é coisa em relação ao qual admitimos ser algo puristas e passemos a prognose do que se retira daquilo que conclusivamente se alega.

Certo que a postura alegada da Requerida parece contrária ao direito, postura que criará os conclusivos embaraços, desconfortos, sentimentos de insegurança, prejuízos, mas, com o devido respeito, na forma alegada e com a dimensão alegada, está tudo muito longe daquilo que deve ser objecto de uma redobrada exigência, uma exigência muito para além do que se exige em relação ao direito.

A factualidade que, objecto prova, permita concluir que, na pendência de uma acção, o direito sofre lesão grave e de difícil reparação, é manifestamente escassa e elementar.

Portanto, o exercício que o tribunal faz é projectar a matéria de facto a propósito alegada, pouca, muito pouca, e, em face dela, equacionar se a

mesma, provada, será “estribo” suficiente para que possa continuar o *iter* do sucesso da providência.

Nada permite concluir nesse sentido, nada aponta que não haja arcaboço financeiro para que se suporte o pagamento de todos os prejuízos da Requerente e ou demais particulares donos ou arrendatários das fracções existentes nos edifícios em causa, nada aponta que os embaraços, os sentimentos de insegurança, o desconforto não possam ser objecto de compensação por mero equivalente, sequer que sejam efectivamente de molde a isso.

Sem que nos ordenem, com o devido respeito, não ficaremos com a odiosa decisão de deixar passar acções de natureza altamente invasiva como as p.c. e sem que sejam escrupulosamente cumpridos os respectivos requisitos. Este é um meio excepcional, de pronúncia exigente por altamente invasiva das liberdades e património, impondo por isso todo o cuidado.

Pelo exposto, indefiro liminarmente a presente providência.

Custas pela Requerente.

Notifique e registre. »

- Deste despacho recorreu a Requerente para o Tribunal de Segunda Instância, que decidiu conceder provimento ao recurso, revogando a decisão recorrida e determinando o prosseguimento do procedimento cautelar.

3. Direito

Considera a recorrente que o Tribunal recorrido incorreu no erro na interpretação e aplicação do disposto nos art.ºs 326.º e 332.º n.º 1 do CPC.

Nos termos do n.º 1 do art.º 326.º do CPC, “*sempre que alguém mostre fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável ao seu direito, pode requerer a providência conservatória ou antecipatória concretamente adequada a assegurar a efectividade do direito ameaçado*”.

Por sua vez, estabelece o art.º 332.º n.º 1 do CPC que “*a providência é decretada desde que haja probabilidade séria da existência do direito e se mostre suficientemente fundado o receio da sua lesão*”.

“A principal função da tutela cautelar¹ consiste, pois, em neutralizar os prejuízos a suportar pelo interessado que tem razão, derivados da duração do processo declarativo ou executivo e que não sejam absorvidos por outros institutos de direito substantivo ou processual com semelhante finalidade”.

Quanto à finalidade da figura, ensina-se que “as denominadas *providências cautelares* visam precisamente impedir que, durante a

¹ A. Abrantes Geraldés, *Temas da Reforma do Processo Civil*, p. 41.

pendência de qualquer acção declarativa ou executiva, a situação de facto se altere de modo a que a sentença nela proferida, sendo favorável, perca toda a sua eficácia ou parte dela. Pretende-se deste modo combater o *periculum in mora* (o prejuízo da demora inevitável do processo), a fim de que a sentença se não torne numa decisão puramente *platónica*”².

E são requisitos legais para ser decretada a providência cautelar comum:

- a probabilidade séria da existência de um direito;
- o fundado receio da lesão grave e de difícil reparação; e
- o prejuízo resultante para o requerido não exceder consideravelmente o dano que com ela o Requerente pretende evitar.

No caso dos presentes autos, está em discussão apenas a verificação ou não do segundo requisito, o chamado *periculum in mora*.

No Tribunal de 1.^a instância, o Exmo. Juiz titular do processo indeferiu liminarmente a providência cautelar Requerida, pois achava que a alegação feita pela Requerente, ora Requerida, se provada, foi muito pouco factual, em regra de natureza conclusiva, e a factualidade que permita concluir que, na pendência de uma acção, o direito sofre lesão grave e de difícil reparação foi manifestamente escassa e elementar.

² Cfr. *Manual de Processo Civil*, de Antunes Varela, J. Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, 2.^a Edição, pág. 23.

Já no acórdão ora recorrido, entende-se que os factos alegados pela Requerente tem efectivamente a virtualidade de demonstrar um fundado receio de lesão grave e de difícil reparação do direito de gerir os prédios, a causar pela demora previsível e normal de uma decisão a obter através da acção declarativa competente, pelo que se determina o prosseguimento do procedimento cautelar.

Inconformada com tal decisão, alega a Requerida que os factos alegados pela Requerente, para além de revestirem, em maioria parte, natureza conclusiva, noutra parte estão manifestamente desconformes com a verdade; e mesmo provados, não são suficientes para demonstrar a existência de fundado receio da lesão grave e de difícil reparação à administração dos edifícios.

Vejamos se assiste razão à Requerida.

Desde logo, é de salientar que se os factos alegados pela Requerente na providência cautelar correspondem, ou não, à verdade não é a matéria que deve ser apreciada em sede do presente recurso, mas sim a apurar na fase posterior do processo, a correr os seus termos normais no Tribunal de 1.ª instância, com o prosseguimento do procedimento cautelar.

Resta ver se a factualidade alegada pela Requerente é suficiente para revelar o fundado receio de lesão grave e de difícil reparação do direito.

Constatam-se no requerimento apresentado pela Requerente os seguintes factos, entre os outros:

“I – Dos Factos

.....

3.º

No âmbito das competências que lhe são atribuídas, e designadamente ao abrigo do disposto no art. 1356.º do Código Civil, a Requerente celebrou com a Requerida um contrato de prestação de serviço no sentido de assegurar a gestão dos condomínios dos prédios, cuja administração pertence à Requerente.

.....

5.º

Sucede que a Requerida deixou de cumprir as obrigações a que se encontrava vinculada, tendo deixado de gerir, ainda que em termos mínimos, o condomínio dos prédios.

6.º

Tendo, nomeadamente, deixado de proceder ao pagamento à empresa de manutenção dos elevadores, de Abril a Dezembro de 2015, conforme Doc. 4 que ora se junta.

7.º

A Requerida permitiu que as partes comuns do prédio se fossem acumuladas de sujidade e de lixo, conforme exemplificativamente se retira das fotografias que ora se juntam como Docs. 5 a 8.

8.º

A Requerida permitiu que as zonas comuns dos prédios fossem utilizadas pelos seus empregados como se de suas próprias casas se tratasse, procedendo os mesmos à colocação e armazenamento de bens pessoais nas partes comuns dos prédios, conforme Docs. 9 a 13 que ora se juntam

9.º

Os parques de estacionamento foram votados ao abandono, com diversos veículos abandonados e vandalizados, conforme Docs. 14 a 25 que ora se juntam.

10.º

Com zonas cheias de lixo, conforme Docs. 26 a 30 que ora se juntam.

11.º

A Requerida deixou de realizar a limpeza, manutenção e as reparações que lhe eram exigíveis nos termos do contrato de prestação de serviços celebrado.

.....

II – Dos Pressupostos da providência Cautelar

.....

A - Periculum in mora

42.º

Com efeito, a situação criada pela Requerida de persistir na ocupação dos prédios está a causar imensos prejuízos à Requerente e aos condóminos, nos termos que se passam a descrever.

43.º

A Requerida ao não desocupar os prédios está impedir a necessária gestão do condomínio dos prédios.

44.º

Pelo facto de a Requerida não ter desocupado os prédios até ao presente, não pôde a Requerente iniciar o cumprimento do contrato com a nova sociedade que se comprometeu a assegurar a gestão do condomínio, nos termos do contrato acima junto como Doc. 39.

45.º

Tal como resulta do Doc. 4 acima junto, de Abril a Dezembro de 2015, a Requerida não pagou à empresa de manutenção dos elevadores.

46.º

Sabendo que era à Requerida que cabia assegurar a adequada manutenção dos elevadores, procedendo ao atempado pagamento dos serviços prestados pela referida empresa.

47.º

Devido ao perigo que tal representa para a segurança das pessoas, em Janeiro de 2016, a Requerente foi forçada a celebrar um acordo temporário directamente com a empresa de manutenção dos elevadores, conforme documento que desde já se protesta juntar aos autos.

.....

50.º

Sucede que a Requerente está a proceder a tal pagamento através do Fundo de Urgência do Condomínio, o qual está praticamente a esgotarse.

51.º

Com efeito, desde Agosto de 2015 que a Requerida deixou de entregar os montantes do Fundo de Reserva do Condomínio à Requerente, obrigação cabe à Requerida, nos termos da 3ª parte, clausula c) do Contrato de Prestação de Serviços acima junto como Doc. 3.

52.º

O que significa que, pelo facto de não estar a receber o Fundo de Reserva, caso a Requerida não desocupe o prédio, em breve a Requerente não terá meios para assegurar o serviço de manutenção dos elevadores.

53.º

Acresce que, o condomínio dos prédios precisa também que sejam realizadas obras urgentes, sobretudo na garagem, na medida em que o mesmo apresenta infiltrações graves.

54.º

Na verdade, chove dentro da garagem, está a escorrer água suja para dentro da mesma, sendo que há partes que parecem ameaçar cair a qualquer momento, conforme se pode ver pelas fotografias que ora se juntam como Docs. 45 a 51 que ora se juntam.

.....

56.º

Sendo que a Requerente também não pode proceder à realização das obras por sua iniciativa, pois, como já referido, a Requerida deixou de lhe entregar os montantes do Fundo de Reserva do Condomínio.

57.º

O mesmo se diga da fracção XXL do [Prédio (2)], a qual apresenta uma infiltração grave, proveniente de uma falha na fachada do edifício e que tem de ser resolvida o quanto antes, conforme resulta das fotografias que ora se juntam como Docs. 52 a 55 que ora se juntam.

58.º

Sendo que, sempre que chove, entra chuva para o interior da fracção, a qual fica em muito mau estado.

59.º

Também enquanto a Requerida persistir na ocupação do prédio, não pode a Requerente diligenciar no sentido da reparação do problema da infiltração.

60.º

Acresce que, a situação criada pela Requerida de querer permanecer nos prédios, apesar de já ter sido deliberado pelos condóminos pôr termo ao respectivo contrato, está a criar a maior confusão aos condóminos que não sabem a quem devem pagar a quotização do condomínio.

61.º

Como consequência, pelo facto de não ter recebido as quotas, a Requerida mandou cortar o serviço de TV Cabo a todos os condóminos que não lhe procederam ao pagamento.

62.º

Situação que está a causar grandes transtornos aos condóminos que se viram privados de ter televisão.

.....

66.º

Neste momento, a Requerida encontra-se a ocupar os prédios, limitando-se a manter lá o seu pessoal e proceder ao pagamento das despesas de água e de electricidade.

.....”

Perante a alegação factual apresentada pela Requerente, nomeadamente acima transcrita, afigura-se-nos que se deve sustentar a tese exposta no acórdão recorrido, no sentido de considerar verificado o requisito da providência cautelar em discussão.

Na realidade, não obstante a natureza conclusiva de certos factos alegados pela Requerente, bem como a mistura com alguns juízos conclusivos, tal como se refere no acórdão recorrido, não se pode deixar de notar que a factualidade descrita revela que:

- A Requerida deixou de pagar à empresa de manutenção dos elevadores, de Abril a Dezembro de 2015;

- Em Janeiro de 2016, a Requerente foi forçada a celebrar um acordo temporário directamente com a empresa de manutenção dos elevadores, procedendo ao pagamento das despesas através do Fundo de Urgência do Condomínio, que está praticamente a esgotar-se;

- A Requerida permitiu que as partes comuns dos prédios se fossem acumuladas de sujidade e de lixo;

- A Requerida permitiu que os seus empregados procedessem à

colocação e ao armazenamento de bens pessoais nas partes comuns dos prédios, como se de suas próprias casas se tratasse;

- Os parques de estacionamento foram votados ao abandono, com diversos veículos abandonados e vandalizados, com zonas cheias de lixo;

- Desde Agosto de 2015 a Requerida deixou de entregar os montantes do Fundo de Reserva do Condomínio à Requerente, não cumprindo a obrigação nos termos da 3ª parte, cláusula c) do Contrato de Prestação de Serviços, pelo que em breve a Requerente não terá meios para assegurar o serviço de manutenção dos elevadores;

- Na garagem apresenta-se infiltrações graves, pelo que é preciso realizar obras urgentes;

- Está a escorrer água suja para dentro da garagem, sendo que há partes que parecem ameaçar cair a qualquer momento;

- Na fracção XXL do [Prédio (2)] apresenta uma infiltração grave, proveniente de uma falha na fachada do edifício, e sempre que chove, entra chuva para o interior da fracção, a qual fica em muito mau estado.

- Enquanto a Requerida persistir na ocupação do prédio, não pode a Requerente diligenciar no sentido da reparação do problema da infiltração.

Alega ainda que a Requerida deixou de realizar a limpeza, manutenção e as reparações necessárias que lhe eram exigíveis nos termos do contrato de prestação de serviços celebrado com a Requerente.

Os problemas supra referidos são todos relacionados com a gestão dos prédios, respeitantes à higiene e à segurança dos prédios, dos moradores e até visitantes, que alegadamente foram postas em crise pela omissão indevida por parte da Requerida, contrariamente às suas obrigações impostas ao abrigo das cláusulas contratuais por si celebradas.

Sabe-se que as condições necessárias de higiene e de segurança dos prédios onde vivem são muito importantes para os moradores.

Se a Requerida continuar a ocupar os prédios, sem que tenham cumprido os seus deveres, poderão persistir as situações alegadas pela Requerente, susceptíveis de pôr até em perigo a segurança dos moradores e dos visitantes.

Face à alegação fáctica em questão, com apresentação de provas, somos levados a crer demonstrado que fica o fundado receio de lesão grave e de difícil reparação do direito de gerir os prédios da Requerente e, conseqüentemente, dos direitos legítimos dos moradores.

Daí que, na concordância com o entendimento do acórdão recorrido, que considera como decisão precipitada a proferida na 1.^a instância do indeferimento liminar, afigura-se-nos verificado o requisito *periculum in mora*, pelo que se deve julgar improcedente o recurso.

4. Decisão

Face ao exposto, acordam em julgar improcedente o recurso.

Custas pela Requerida, ora recorrente.

Macau, 26 de Janeiro de 2018

Ju ízes: Song Man Lei (Relatora) – Sam Hou Fai –

Viriato Manuel Pinheiro de Lima