

Processo nº 126/2025

(Autos de recurso civil e laboral)

ACORDAM NO TRIBUNAL DE ÚLTIMA INSTÂNCIA DA R.A.E.M.:

Relatório

1. A DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CORREIOS E TELECOMUNICAÇÕES (郵便局), A., intentou a presente acção, pedindo, a final, que se viesse a:

“a) Declarar a invalidade das deliberações da Assembleia Geral

do Condomínio do "Centro Comercial A / Edifício B / Edifício C" realizada em 7 de Setembro de 2021 que aprovaram os pontos 5 e 8 da Ordem de Trabalhos, com todas as legais consequências.

b) Apensar, segundo o n.º 2 do artigo 328.º do CPC, o procedimento cautelar da suspensão das deliberações n.º CV1-21-0007-CPV aos presentes autos.

c) Condenarem-se os Réus no pagamento das custas e devida procuradoria”; (cfr., fls. 2 a 40 que como as que se vierem a referir, dão-se aqui como integralmente reproduzidas para todos os efeitos legais).

*

Oportunamente, realizada a audiência de discussão e julgamento, por sentença do M^{mo} Juiz Presidente do Colectivo do Tribunal Judicial de Base julgou-se improcedente a acção pela A. proposta; (cfr., fls. 444 a 459).

*

Em sede do recurso que do assim decidido interpôs a A., proferiu o Tribunal de Segunda Instância o Acórdão de 08.05.2025, (Proc. n.º 137/2025), com o qual se confirmou (totalmente) a sentença recorrida; (cfr., fls. 585 a 604-v).

*

Ainda inconformada, vem a dita A. recorrer para este Tribunal alegando para concluir – nos termos de fls. 621 a 655 – insistindo no seu pedido de anulação da deliberação que aprovou o “ponto 8º da ordem de trabalhos”.

*

Adequadamente processados os autos, cumpre decidir.

Fundamentação

Dos factos

2. Pelo Tribunal Judicial de Base foram dados como provados os

factos seguintes (que foram integralmente confirmados pelo Acórdão agora recorrido):

“1. O prédio urbano denominado “Centro Comercial A/Edifício B/ Edifício C”, sito em Macau, nos [Endereço], freguesia de Stº António, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXXXX, a fls. 3 do livro XXX, inscrito na matriz predial sob o artigo n.º XXXXX (doravante designado por “EDIFÍCIO”). (Facto provado A)

2. A constituição da propriedade horizontal do EDIFÍCIO foi levada ao registo em 29.10.1991 (cfr. fls. 24 a 29 do CV3-21-0077-CAO-A, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido). (Facto provado B)

3. O título constitutivo da propriedade horizontal do EDIFÍCIO teve por base a certidão n.º 771/91, emitida em 23 de Outubro de 1991 pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Pública e Transportes (cfr. fls. 30 a 45 do CV3-21-0077-CAO-A, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido). (Facto provado C)

4. A Autora é proprietária das seguintes 37 fracções autónomas do EDIFÍCIO: AR/C, YR/C, B4, G4, H4, B5, D5, C6, D6, G6, D7, B11, D11, B14, C14, B15, E15, B16, F16, J4, M4, J5, J6, M10, J11, K11, M11, N11, J14, K14, M14, M15, J16, J17, J21, M21 e A22 (cfr. fls. 46 a 111 do CV3-21-0077-CAO-A, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido). (Facto provado D)

5. As fracções autónomas supracitadas, que pertencem à Autora, representam 10,065% do valor total do Condomínio. (Facto provado E)

6. Em 4 de Dezembro de 2020, a Assembleia Geral do Condomínio do EDIFÍCIO elegeu uma Administração com a duração de 3 anos, com início em 6 de Março de 2021 e termo em 5 de Março de 2024, com a seguinte composição: D (丁), E (戊), F (己), G (庚), H (辛), I (壬), J (癸), K (甲甲) e L (甲乙), (doravante designada por ADMINISTRAÇÃO), como se mostra pelo documento junto que se dá integralmente por reproduzido (cfr. fls. 112 a 121 do CV3-21-0077-CAO-A, cujo

conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido). (Facto provado F)

7. Em 15 de Agosto de 2021, a ADMINISTRAÇÃO convocou uma Assembleia Geral do Condomínio do EDIFÍCIO para se realizar no dia 7 de Setembro de 2021, pelas 19H00, com a seguinte Ordem de Trabalhos:

- 1. Foi deliberada a eleição do presidente entre os condóminos presentes para presidir a presente reunião e lavar a acta da Assembleia Geral.*
- 2. Em 2020, foi aprovado que a Assembleia Geral do Condomínio do Edifício realizasse a medição e avaliação de diversas obras de reparação nas partes comuns do edifício e foi descoberto que as portas corta-fogo em cada andar do edifício haviam sido danificadas em graus diferentes devido à má conservação, tendo até perdido a sua funcionalidade original, o que representou um risco significativo à segurança dos proprietários das fracções. Foi discutida e deliberada a realização da obra para substituir as portas corta-fogo das caves até ao 22º andar do edifício.*
- 3. Agora delibera-se pela selecção de uma proposta entre as propostas apresentadas pelas seguintes empresas para executar a obra de substituição e reparação das portas corta-fogo neste edifício (realizado o concurso público, foram recebidas propostas de seis empresas concorrentes. Após a verificação e avaliação das propostas, duas propostas foram aceites. As cotações, os detalhes da obra e as informações sobre a obra e os materiais apresentados por cada empresa concorrente foram colocados na portaria do edifício para consulta dos proprietários).*

(Nota: Esta ordem de trabalhos prende-se com a obra de reparação da parte comum do edifício, que só pode ser aprovada por mais de metade dos votos dos condóminos presentes e os votos favoráveis representam um valor igual ou superior a 15% do valor total do edifício.)

(1) Companhia de Construção e Engenharia M, Lda. - preço total da obra: MOP448.800,00

(2) Companhia de Construção e Engenharia N, Lda. - preço total da obra: MOP758.040,00

4. Foi deliberado que o preço total da obra de reparação indicada no ponto 3 da ordem de trabalhos seja pague com o fundo comum de reserva do edifício, e seja autorizado o Presidente da "Administração do edifício Centro Comercial **A** / edifício **B** / edifício **C**" a celebrar com o empreiteiro o contrato da obra.

(Nota 1: Caso o ponto 3 da ordem de trabalhos não for aprovado, não é preciso tomar deliberação sobre ele)

(Nota2: A Companhia de Administração de **O** comprometeu-se a subsidiar uma parte das despesas com a obra de substituição das portas corta-fogo deste edifício, o valor a subsidiar é equivalente a MOP500 por porta corta-fogo.)

(Nota 3: Este ponto da ordem de trabalhos prende-se com a deliberação de que o pagamento de despesas com o fundo comum de reserva comum deve ser aprovado por maioria dos votos dos condóminos presentes na reunião e que represente pelo menos 25% do valor total do condomínio)

5. Para aumentar a receita do Fundo Comum de Reserva, de modo a compensar as despesas comuns do Edifício, ora delibera-se pela delegação de competências à “Administração do Centro Comercial **A** / Edifício **B** / Edifício **C**” para, durante o seu mandato e em representação dos condóminos do Edifício, escolher uma instituição dotada de competência e que não prejudica os direitos e interesses do condómino, de modo a planear e utilizar adequadamente as partes comuns do edifício que estejam reunidas as condições adequadas, e celebrar o respectivo acordo de utilização.

6. Aprovam-se o relatório de trabalhos e o relatório e conta financeiros do ano de 2020 (Janeiro a Dezembro) (as informações foram afixadas no lobby para a consulta dos proprietários).

7. Aprova-se o orçamento financeiro para o ano de 2021 (Janeiro a Dezembro) (as informações foram afixadas no lobby para a consulta dos proprietários).

8. A Estação de Fiscalização Radioelétrica que se localiza na parte

comum do terraço de cobertura do Edifício foi instalada sem autorização da Assembleia de Condóminos, e visto que a “Administração do [Centro Comercial A / Edifício B / Edifício C]” nunca recebeu quaisquer informações, para salvaguardar os interesses dos condóminos, ora delibera-se pela sua demolição e a reposição na situação anterior da fracção autónoma relacionada com esta instalação. (Facto provado G)

8. A reunião da Assembleia Geral do Condomínio do EDIFÍCIO realizou-se no dia 7 de Setembro de 2021. (Facto provado H)

9. Estiveram presentes na reunião dessa Assembleia Geral do Condomínio do EDIFÍCIO, de 7 de Setembro de 2021, os seguintes condóminos:

Nome dos Condóminos	Fracções autónomas	Valor relativo
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CORREIOS E TELECOMUNICAÇÕES	AR/C, B4, B5, B11, B14, B15, B16, C6, C14, D5, D6, D7, D11, E15, F16, G4, G6, H4, J4, J5, J6, J11, J14, J16, J17, J21, K11, K14, M4, M10, M14, M15, N11, YR/C, M11, M21 e A22	10.065%
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO XXX	A1, A2, AA2, AB2, AC2, AD2, AE2, AF2, AG2, AI2, AM2, AN2, B1, B2, BR/C, C1, C2, CR/C, D1, DR/C, E1, ER/C, F1, FR/C, G2, GR/C, I1, I2, J1, K1, L1, M2, N2, O2, P2, Q1, Q2, QR/C, R2, S2, SR/C, T2, TR/C, U1, U2, UR/C, V2, VR/C, W2, WR/C, X1, X2, Y1, Y2, Z2	12.4940%
XXX	A5	0.3700%

<i>XXX e cônjuge XXX</i>	A6	0.3700%
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	A10	0.3700%
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	A11	0.3700%
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	A12	0.3700%
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	A14	0.3700%
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	A15	0.3700%
<i>XXX</i>	A17	0.3700%
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	A20	0.3700%
<i>Companhia XXX (XXX 有限公司)</i>	AH2	0.1000%
<i>Companhia XXX (XXX 有限公司)</i>	AK2	0.0610%
COMPANHIA DE INVESTIMENTO E DESENVOLVIMENTO XXX	AL2	0.0530%
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	B19	0.1560%
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	B20	0.1560%
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	B22	0.3080%
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	C4	0.2580%
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	C7	0.2580%
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	C9	0.2580%
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	C11	0.2580%
<i>XXX</i>	C12	0.2580%
<i>P e Q</i>	C13	0.2580%
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	C15	0.2580%
<i>XXX</i>	C16	0.2580%
<i>XXX</i>	C21	0.2580%
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	D4	0.2630%
<i>XXX</i>	D10	0.2630%
<i>XXX e XXX</i>	D13	0.2630%
<i>XXX</i>	D14	0.2630%
<i>XXX</i>	D16	0.2630%

<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>D17</i>	<i>0.2630%</i>
<i>XXX</i>	<i>D19</i>	<i>0.2630%</i>
<i>XXX (ou) XXX e cônjuge XXX</i>	<i>E7</i>	<i>0.2630%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>E10</i>	<i>0.2630%</i>
<i>XXX e a sua cônjuge XXX</i>	<i>E11</i>	<i>0.2630%</i>
<i>XXX</i>	<i>E12</i>	<i>0.2630%</i>
<i>XXX</i>	<i>E14</i>	<i>0.2630%</i>
<i>XXX</i>	<i>E17</i>	<i>0.2630%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>E20</i>	<i>0.2630%</i>
<i>XXX e cônjuge I</i>	<i>E21</i>	<i>0.2630%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>F18</i>	<i>0.2580%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>F20</i>	<i>0.2580%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>F22, J15</i>	<i>0.5010%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>G5</i>	<i>0.3620%</i>
<i>XXX</i>	<i>G7</i>	<i>0.3620%</i>
<i>XXX</i>	<i>G9</i>	<i>0.3620%</i>
<i>D e cônjuge XXX</i>	<i>G10</i>	<i>0.3620%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>G16</i>	<i>0.3620%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>G17</i>	<i>0.3620%</i>
<i>XXX</i>	<i>G18</i>	<i>0.3620%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>G19</i>	<i>0.3620%</i>
<i>COMPANHIA DE ENGENHARIA S</i>	<i>H2</i>	<i>0.0630%</i>
<i>XXX</i>	<i>H9</i>	<i>0.3680%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>H10</i>	<i>0.3680%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>H14</i>	<i>0.3680%</i>
<i>XXX</i>	<i>H16</i>	<i>0.3680%</i>
<i>XXX, XXX e cônjuge XXX</i>	<i>H18</i>	<i>0.3680%</i>
<i>XXX</i>	<i>H19</i>	<i>0.3680%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>H21</i>	<i>0.3680%</i>

XXX	<i>HR/C, IR/C, JR/C</i>	<i>0.2770%</i>
XXX e cônjuge XXX	<i>I6</i>	<i>0.3700%</i>
XXX	<i>I9</i>	<i>0.3700%</i>
XXX e cônjuge XXX	<i>I13</i>	<i>0.3700%</i>
XXX e cônjuge XXX	<i>I14</i>	<i>0.3700%</i>
XXX e cônjuge XXX	<i>I16</i>	<i>0.3700%</i>
XXX e cônjuge XXX	<i>I18</i>	<i>0.3700%</i>
XXX e cônjuge XXX	<i>I19</i>	<i>0.3700%</i>
XXX e cônjuge XXX	<i>I20</i>	<i>0.3700%</i>
XXX e cônjuge XXX	<i>I22</i>	<i>0.3750%</i>
Companhia XXX (XXX 有限公司)	<i>E2, J2, K2</i>	<i>0.1670%</i>
XXX e cônjuge XXX	<i>J15</i>	<i>0.1560%</i>
XXX, XXX	<i>J19</i>	<i>0.1560%</i>
XXX e cônjuge XXX	<i>J20</i>	<i>0.1560%</i>
XXX e XXX	<i>J22</i>	<i>0.3080%</i>
XXX e cônjuge XXX	<i>K6</i>	<i>0.2640%</i>
XXX (ou) XXX e cônjuge XXX	<i>K10</i>	<i>0.2640%</i>
XXX e cônjuge XXX	<i>K16</i>	<i>0.2640%</i>
XXX	<i>K17</i>	<i>0.2640%</i>
XXX	<i>K19</i>	<i>0.2640%</i>
XXX e cônjuge XXX	<i>L4</i>	<i>0.2640%</i>
XXX e cônjuge XXX	<i>L5</i>	<i>0.2640%</i>
XXX e XXX	<i>L6</i>	<i>0.2640%</i>
XXX e cônjuge XXX, XXX	<i>L7</i>	<i>0.2640%</i>
H e cônjuge XXX	<i>L8</i>	<i>0.2640%</i>
XXX e cônjuge XXX	<i>L13, M13</i>	<i>0.4170%</i>
XXX e cônjuge XXX	<i>L14</i>	<i>0.2640%</i>
XXX	<i>L15</i>	<i>0.2640%</i>
E e a cônjuge XXX	<i>L16</i>	<i>0.2640%</i>

<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>L20</i>	<i>0.2640%</i>
<i>XXX (ou) XXX (ou) XXX</i>	<i>L21</i>	<i>0.2640%</i>
<i>R</i>	<i>M6</i>	<i>0.1530%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>M9</i>	<i>0.1530%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>M22</i>	<i>0.3450%</i>
<i>XXX e XXX</i>	<i>N1, O1, P1, W1, XR/C</i>	<i>4.2610%</i>
<i>XXX, XXX</i>	<i>N6</i>	<i>0.2580%</i>
<i>XXX e XXX</i>	<i>N9</i>	<i>0.2580%</i>
<i>XXX</i>	<i>N12</i>	<i>0.2580%</i>
<i>XXX</i>	<i>N14</i>	<i>0.2580%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>N17</i>	<i>0.2580%</i>
<i>XXX e cônjuge K (ou) K1</i>	<i>N19</i>	<i>0.2580%</i>
<i>XXX</i>	<i>N22</i>	<i>0.4130%</i>
<i>XXX, XXX, XXX, XXX</i>	<i>NR/C, OR/C,</i>	<i>0.2000%</i>
<i>F e cônjuge XXX</i>	<i>O4</i>	<i>0.2630%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>O5</i>	<i>0.2630%</i>
<i>XXX</i>	<i>O9</i>	<i>0.2630%</i>
<i>XXX</i>	<i>O12</i>	<i>0.2630%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>O17</i>	<i>0.2630%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX</i>	<i>O19</i>	<i>0.2630%</i>
<i>XXX, XXX</i>	<i>PR/C</i>	<i>0.0570%</i>
<i>L e cônjuge XXX</i>	<i>S1</i>	<i>0.1070%</i>
<i>XXX e cônjuge XXX (ou) XXX</i>		
<i>Companhia XXX (XXX 有限公司)</i>	<i>T1</i>	<i>0.1070%</i>
	<i>TOTAL:</i>	<i>57.3960%</i>

(Facto provado I)

10. A Assembleia Geral deliberou aprovar os pontos 1 a 8 da Ordem de Trabalhos com a votação constante do quadro seguinte (cfr. fls. 335 a 338 do CV3-21-0077-CAO-A, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido):

<i>Ordem de Trabalhos</i>	<i>Votos a favor</i>		<i>Votos contra</i>	<i>Abstenção</i>	<i>Branco</i>	<i>Nulos</i>	<i>Não exerceram o direito de voto (Condomínios)</i>
1.º Ponto	160 condóminos		9 condóminos	38 condóminos	0%	0%	6
2.º Ponto	41.748%		14.860%	0.264%	0%	0%	2
3.º Ponto	Proposta 1 39.810%	Proposta 2 0.368%	14.860%	1.200%	0.634%	0%	2
4.º Ponto	41.335%		14.779%	0.413%	0.264%	0%	3
5.º Ponto	40.612%		10.065%	0.413%	0.987%	0%	13
6.º Ponto	40.085%		10.065%	0.413%	1.514%	0%	17
7.º Ponto	40.612%		10.065%	0.413%	0.987%	0.362%	16
8.º Ponto	40.138%		10.065%	0.824%	1.050%	0%	13

(Facto provado J)

11. A Autora votou contra nas matérias contempladas nos pontos 5 e 8 da Ordem de Trabalhos. *(Facto provado K)*

12. Os condóminos das fracções autónomas “A12”, “H10”, “HR/C”, “IR/C”, “JR/C”, “N1”, “OI”, “PI”, “WI”, “XR/C”, “NR/C”, “OR/C” e “PR/C” não exerceram os seus direitos de voto quanto aos pontos 5.º e 8.º da Ordem de Trabalhos. *(Facto provado L)*

13. Os condóminos das fracções autónomas “G5”, “G18” e “O4” votaram em branco quanto aos pontos 5.º e 8.º da Ordem de Trabalhos. *(Facto provado M)*

14. O condómino da fracção autónoma “N22” absteve-se quanto aos pontos 5.º e 8.º da Ordem de Trabalhos. *(Facto provado N)*

15. **P** e **Q**, condóminos da fracção autónoma “C13”, que representa 0.2580%% do valor total do Condomínio, votaram a favor do ponto 5.º da Ordem de Trabalhos, mas abstiveram-se em relação ao ponto 8.º da Ordem de Trabalhos.

(Facto provado O)

16. **R**, condómino da fracção autónoma “M6”, que representa 0.1530% do valor total do Condomínio, votou a favor do ponto 5.º da Ordem de Trabalhos, mas absteve-se em relação ao ponto 8.º da Ordem de Trabalhos. *(Facto provado P)*

17. **COMPANHIA DE ENGENHARIA S**, condómina da fracção autónoma “H2”, que representa 0.0630% do valor total do Condomínio, votou a favor do ponto 5.º da Ordem de Trabalhos, mas votou em branco quanto ao ponto 8.º da Ordem de Trabalhos. *(Facto provado Q)*

18. **T**, condómino da fracção autónoma “I21”, que representa 0.3700% do valor total do Condomínio, votou a favor dos pontos 5.º e 8.º da Ordem de Trabalhos, mas a sua assinatura não consta da folha da presença. *(Facto provado R)*

- Realizada a audiência de julgamento, foram dados como provados os seguintes factos: (a fundamentação para os factos provados encontra-se em fls. 391 a 395v dos autos)

19. Ao aprovar a deliberação tomada relativamente ao ponto 5 da ordem de trabalhos, o propósito dos Réus é o de ceder o uso de um certo espaço das partes comuns do EDIFÍCIO a terceiros. *(Resposta ao quesito 1º)*

20. Está estipulado na Cláusula 15º, n.º 8, do Regulamento de Condomínio aprovado em 8 de Novembro de 2018, que é proibido aos condóminos “Colocar ou guardar bens próprios nas partes comuns sem autorização expressa dos restantes condóminos”. *(Resposta ao quesito 2º)*

21. Com a aprovação do Ponto 8.º, os Réus pretendem o desmantelamento das instalações técnicas que estão instaladas no espaço do terraço de cobertura do EDIFÍCIO. *(Resposta ao quesito 3º)*

22. Em 24 de Setembro de 1992, a Autora enviou à DSSOPT o ofício n.º 2917/1063/03-05.00-181 no sentido de juntar o projecto da obra da Nova Estação de Fiscalização do Espectro Radioelétrico para efeitos de aprovação (cfr. fls. 41 a 48 dos presentes autos, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido). *(Resposta ao quesito 5º)*

23. Em 3 de Maio de 1993, foi publicada a Portaria n.º 121/93/M na qual o Governador autorizou a celebração do contrato com a sociedade U (cfr. fls. 187 do CV3-21-0077-CAO-A, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido). (Resposta ao quesito 7º)

24. Em 7 de Junho de 1993, foi celebrado o contracto autorizado entre a Direcção dos Serviços de Correios e Telecomunicações de Macau e a U (cfr. fls. 188 a 298 do CV3-21-0077-CAO-A, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido). (Resposta ao quesito 8º)

25. Está anexado com o contracto supra referido o “ANEXO I - CADERNO DE OBRIGAÇÕES, NOVO CENTRO DE FISCALIZAÇÃO, datado de Maio de 1992”, onde se prevê, no artigo 22.º do caderno de obrigação, o local de instalação:

“22.1 – O novo CENTRO DE FISCALIZAÇÃO, será instalado no Xº. **Andar X, Torre X**, do Edifício “C”. Ver a sua localização e área disponível nas PLANTAS fornecidas no CAPÍTULO F “PLANTAS” e FOTOGRAFIAS obtidas no local, no CAPÍTULO H “FOTO”

22.2 -No que a ele respeita, são de salientar os seguintes pontos:

- É dos edifícios mais altos de Macau

- A área do terraço do edifício destinada à instalação das antenas é de 225 metros quadrados” (cfr. fls. 206v e 207 do CV3-21-0077-CAO-A, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido). (Resposta ao quesito 9º)

26. Em 12 de Julho de 1993, a DSSOPT enviou à Autora o ofício n.º 3775/DEUDEP/93 através do qual remeteu o original da licença para a obra de modificação sita na [Endereço] Edif. C **Fracção X “X”** – instalação do novo centro Fiscalização do Espectro Radioeléctrico dos CTT. (cfr. fls. 49 e 50 dos presentes autos, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido). (Resposta ao quesito 10º)

27. A Estação de Fiscalização radioeléctrica é um equipamento fundamental para que a Autora cumpra a sua função pública de fiscalizar e eliminar as perturbações radioeléctricas, de modo que os cidadãos de Macau possam usufruir de um serviço normal de rádio, televisão e internet e sem perturbações. (Resposta ao

quesito 12º)

28. *As antenas e cabelagens existentes no terraço de cobertura do EDIFÍCIO são essenciais para aquela estação receber as radiocomunicações. (Resposta ao quesito 13º)”; (cfr., fls. 444-v a 453-v, 590-v a 596-v e 9-v a 15-v do Apenso).*

Do direito

3. Aquando do estudo que o ora relator efectuava aos presentes autos com vista à sua decisão, entendeu-se adequado e oportuno proferir-se o despacho seguinte:

“Analisando os presentes autos para efeitos de elaboração de projecto de acórdão, e ponderando no pedido deduzido, processado e entretanto decidido, (e não obstante o que se decidiu em sede dos “autos de providência cautelar em anexo”; cfr., art. 328º, n.º 5 do C.P.C.M., e, v.g., os recentes Acs. deste T.U.I. de 04.03.2026, Procs. n.ºs 128/2025 e 3/2026 e de 24.03.2026, Proc. n.º 7/2024), mostra-se-nos adequado consignar o que segue.

Entre o demais, a ora recorrente impugnou a deliberação tomada sobre o “ponto 8º” da ordem de trabalhos, por entender que a mesma se encontra inquinada com a nulidade prevista no art. 34º, n.º 1, alínea 1), da Lei n.º 14/2017, considerando que a mesma viola o disposto no preceituado no art. 21º do Decreto-Lei n.º 2/89/M e no art. 49º do Decreto-Lei n.º 18/83/M.

Admitindo-se que o texto da dita deliberação possa pecar por alguma falta de clareza, não parece constituir matéria controvertida que os condóminos que votaram favoravelmente a dita deliberação pretendem que a ora recorrente – enquanto proprietária da fracção autónoma onde terá sido instalada a Estação de Fiscalização Radioelétrica – seja obrigada a “remover as antenas e cabelagens instaladas no

terraço de cobertura do edifício identificado nos autos”, (por tal representar uma suposta ocupação não consentida de uma parte comum do condomínio).

De acordo com os elementos constantes dos autos, verifica-se que a instalação deste “equipamento” no aludido terraço foi efectuada por uma “entidade administrativa”, (a ora recorrente), no exercício de atribuições próprias que lhe foram legalmente conferidas por Lei¹, na prossecução do interesse público, de forma (manifestamente) pública, (com a colaboração e participação de outras entidades administrativas ao longo de todo o procedimento de formação contratual), com aprovação orçamental e em sede de execução do “contrato administrativo” identificado nas “resposta aos quesitos 5º a 9º da base instrutória” para a instalação da “Estação de Fiscalização Radioelétrica”.

Por sua vez, está igualmente provado que: “A Estação de Fiscalização radioelétrica é um equipamento fundamental para que a Autora cumpra a sua função pública de fiscalizar e eliminar as perturbações radioelétricas, de modo que os cidadãos de Macau possam usufruir de um serviço normal de rádio, televisão e internet e sem perturbações”, e que “As antenas e cabelagens existentes no terraço de cobertura do EDIFÍCIO são essenciais para aquela estação receber as radiocomunicações”; (cfr., resposta aos quesitos 12º e 13º da base instrutória).

Ora, como se mostra de considerar, a referida deliberação adoptada pela assembleia geral dos condóminos pretende impor à ora recorrente o dever de “remover os equipamentos instalados no terraço de cobertura, designadamente as antenas e cabelagem” que lá se encontram.

¹ A recorrente faz alusão às atribuições legais que lhe foram conferidas para a gestão do espectro radioelétrico (cf. alínea a), n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 18/83/M e alínea q) do n.º 1 do artigo 2.º do Regulamento Orgânico da Direcção dos Serviços de Correios e Telecomunicações, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 2/89/M) e o controlo e fiscalização das interferências radioelétricas (cf. alínea d), n.º 3 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 18/83/M).

Nos termos da versão originária do Decreto-Lei n.º 2/89/M, em vigor aquando da ocorrência da maior parte dos factos com relevância para a apreciação da questão em apreço, constava como a primeira das atribuições dos CTT “assegurar a gestão e fiscalização do espectro radioelétrico, mantendo, para o efeito, as relações com as instituições internacionais que se mostrem necessárias” (art. 2.º, n.º 1, al. a) do Decreto-Lei n.º 2/89/M, de 9 de Janeiro).

A presente versão do preceito legal espelha a redacção que lhe foi dada pelo Regulamento Administrativo n.º 29/2016.

E, nesta conformidade, e sem prejuízo do muito respeito por um ponto de vista diverso ou contrário, afigura-se-nos que a mencionada deliberação incide sobre matéria que não está, por Lei ou natureza, sujeita a deliberação de uma assembleia geral do condomínio.

Com efeito, cremos que a actuação da dita recorrente que os condóminos pretendem inverter, tem, em nossa opinião, todas as características e elementos próprios e típicos inerentes de um “acto de gestão pública”, apenas sindicável através dos meios de reacção processualmente próprios, que não o empregue nos presentes autos.

Admite-se – obviamente – que os condóminos possam querer recorrer às vias contenciosas ou graciosas para tentar alterar uma situação que consideram que lhes seja prejudicial, ou que entendam ser ilegal, (ou ilícita).

Porém, não se mostra de se lhes reconhecer o direito de proceder a qualquer tipo de “acção directa”, ou de, sem recurso às vias legalmente previstas e adequadas, (tentar) impor à Administração Pública a adopção de um determinado comportamento...

In casu, não parece que se possa reduzir a actuação sob escrutínio da ora recorrente a um (mero) “acto de gestão privada”, cuja sindicabilidade constitua matéria a discutir na presente “acção”, e no âmbito da jurisdição dos Tribunais Comuns.

Como se referiu, a recorrente não deve – ou pode – ser encarada como uma simples “condómina”, pois que, no que diz respeito à “matéria” em questão, agiu investida do poder de autoridade e na prossecução do interesse público que, por Lei, lhe competia prosseguir, (transparece pois de todos os elementos dos autos o elevado estudo, dispêndio e importância que envolveu o planeamento e a instalação da Estação de Fiscalização Radioelétrica, os quais, notoriamente, jamais dependeram da qualidade de condómina da ora recorrente, não se devendo também olvidar que a ora recorrente só levou a registo a aquisição do direito resultante da concessão por arrendamento da fracção autónoma “XX”, onde terá sido instalada a Estação de Fiscalização Radioelétrica, a 25.05.2020 – cfr., fls. 111 do apenso n.º

CV3-21-0077-CAO-A – praticamente três décadas após a prática dos actos em discussão nos presentes autos).

Assim, e a se entender que a “deliberação” em questão não é, ou constitui, por Lei ou natureza, “matéria” sujeita a uma – livre – decisão de uma assembleia geral de condomínio, (por não lhe ser reconhecido o poder de desfazer a actuação duma entidade administrativa, ou de lhe impor a sua vontade, ainda que por unanimidade dos condóminos), admissível parece de se vir a entender então que, a mesma, padecerá da nulidade prevista no art. 34º, n.º 1, alínea 2) da Lei n.º 14/2017, mostrando-se, igualmente, de se considerar que a identificada “questão” possa ser objecto de conhecimento oficioso deste Tribunal; (cfr., art. 279º do C.C.M.).

Dest’arte, atento o estatuído no art. 3º, n.º 3, assim como no art. 8º, n.º 2 do C.P.C.M., e antes de mais, dê-se conhecimento do ora consignado a todos os intervenientes processuais para, querendo, e no prazo de 10 dias, dizer o que entenderem conveniente e adequado.

Oportunamente, voltem-nos os autos conclusos.

(...)”; (cfr., fls. 733 a 735-v).

Pronunciando-se sobre o que se deixou consignado, vieram, recorrente e recorridos manifestar a sua opinião.

A primeira, declarando concordar com o sentido do transcrito despacho, e, os segundos, opondo-se ao entendimento aí exposto, (cfr., fls. 738 a 753).

Da reflexão que nos foi possível fazer sobre o que se deixou relatado, assim como pela recorrente e recorridos alegado, cremos que se deve adoptar a solução avançada no aludido despacho.

Compreende-se – e respeita-se – o “ponto de vista” dos ora recorridos, mas não se nos mostra de reconhecer razão aos seus argumentos que, com todo o respeito devido, não se nos apresentam válidos e relevantes, nem nos fazem divergir do enquadramento efectuado à (verdadeira) “situação” dos presentes autos, necessária não se afigurando uma extensa fundamentação para o demonstrar.

Vejamos.

A oposição pelos ora recorridos manifestada à solução que se nos mostra de adoptar, assenta, essencialmente, no que apelidam de uma “ocupação ilícita e ilegal” do terraço de cobertura do edifício identificado nos autos por parte da A., ora recorrente, e no que consideram tratar-se de um “acto do domínio do direito privado” da mesma, dada a “inexistência de qualquer acto administrativo” que permita qualificar a referida ocupação como um acto de “gestão pública”.

Ora, como se disse, compreende-se esta posição dos recorridos.

Com efeito, tratando-se de uma “parte comum” do edifício onde moram, natural é que lhe queiram aplicar o regime legal próprio (e típico) para tal situação, e daí, o terem deliberado no sentido de porem fim ao “estado de coisas”.

Todavia, não se pode olvidar e não atentar em todo um conjunto de “circunstâncias” nas quais se envolveu e desenvolveu a “situação” agora em questão, e, muito particularmente, que a mesma constitui “matéria” da atribuição própria e especial que a A., ora recorrente – Direcção dos Serviços de Correios e Telecomunicações – tem como dever prosseguir e levar a cabo no sentido da prestação do serviço público de correios, a sua regulação, fiscalização, promoção e coordenação de todas as actividades relacionadas com o sector de telecomunicações na R.A.E.M., (cfr., v.g., o Portal do Governo da R.A.E.M., assim como os respetivos diplomas legais que regulam a sua orgânica, nomeadamente, o D.L. n.º 2/89/M, e os Regulamentos Administrativos n.ºs 2/2006 e 29/2016).

E, nesta conformidade, importa não perder de vista o que, sobre tal matéria os presentes autos – em nossa opinião – demonstram, valendo a pena salientar, especialmente, que como “origem” da aludida “situação” se pode referenciar que foi:

- por Despacho do então Governador de Macau, datado de 29.06.1992, (exarado na proposta n.º 57/08-01.0-201, de 22.06.1992), que foi autorizado o ajuste directo para a aquisição no exterior do Território de equipamentos para o (novo) “Centro de Fiscalização Radioelétrica”, (cfr., fls. 179 e 180 do apenso n.º CV3-21-0077-CAO-A e fls. 252 e 253 deste processo), e que no respectivo “caderno de obrigações”, (elaborado em Maio de 1992), se não deixava de explicitar que: *“22.1 – O novo CENTRO DE FISCALIZAÇÃO, será instalado no Xº. Andar X, Torre X, do Edifício "C". Ver a sua localização e área disponível nas PLANTAS fornecidas no CAPÍTULO F "PLANTAS" e FOTOGRAFIAS obtidas no local, no CAPÍTULO H "FOTO"”,* notando-se, também, que *“A área do terraço do edifício destinada à instalação das antenas é de 225 metros quadrados”*, (cfr., v.g., resposta ao “quesito 9º” da base instrutória); e que, na sequência do assim decidido,

- por Despacho do mesmo Governador de Macau de 15.02.1993,

exarado no “Parecer sobre a Informação-Proposta Ref. 8/08-01.00-201 de 30.01.93 da Direcção dos Serviços de Correios e Telecomunicações”, foi autorizada a adjudicação do equipamento para reapetrechamento da Estação de Fiscalização Radioeléctrica e Apetrechamento do Laboratório, (cfr., fls. 178 do apenso n.º CV3-21-0077-CAO-A e fls. 251 deste processo); estando também (devidamente) provado que:

- “Em 12 de Julho de 1993, a DSSOPT enviou à Autora o ofício n.º 3775/DEUDEP/93 através do qual remeteu o original da licença para a obra de modificação sita na **[Endereço] Edif. C Fracção X “X”** – instalação do novo centro Fiscalização do Espectro Radioeléctrico dos CTT”, (cfr., resposta ao “quesito 10º”); e ainda que,

- “A Estação de Fiscalização radioeléctrica é um equipamento fundamental para que a Autora cumpra a sua função pública de fiscalizar e eliminar as perturbações radioeléctricas, de modo que os cidadãos de Macau possam usufruir de um serviço normal de rádio, televisão e internet e sem perturbações”, (cfr., resposta ao “quesito 12º”); e que,

- “As antenas e cabelagens existentes no terraço de cobertura do EDIFÍCIO são essenciais para aquela estação receber as radiocomunicações”; (cfr., resposta ao “quesito 13º”).

E, nesta conformidade, adequado não nos parece de considerar que a A., ora recorrente, tenha, na matéria em questão, agido por sua “própria conta e risco”, como de um “particular” se tratasse, “fora do contexto das suas atribuições e competências”, praticando “actos” pelos recorridos considerados e identificados de “gestão privada”, susceptíveis de serem objecto de apreciação e decisão no âmbito da “autonomia privada e própria de uma Assembleia de condomínio”.

Seria preciso fazer “tábua rasa” do que atrás se deixou sublinhado relativamente às “circunstâncias” que envolveram a “intervenção” pela ora recorrente efectuada no terraço do edifício em questão, o que, sem prejuízo do respeito devido, não se vislumbra como.

Por sua vez, igualmente relevante se mostra de atentar em certos – chamemos – “factores históricos”, e, especialmente, que o edifício em questão foi construído por iniciativa da A., no espaço que passou a existir, após a demolição dos prédios do antigo “Bairro n.º 1 dos C.T.T.”, (os quais continham habitação para os trabalhadores dos C.T.T., na **[Endereço]**, cfr., fls. 30 e segs. do apenso n.º CV3-21-0077-CAO-A), e

que, na altura da assinalada “intervenção” da ora recorrente, outro era o “regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio”, matéria esta que então, estava – aqui sim – quase na totalidade deixada à “autonomia e iniciativa privada”, o que terá (certamente) contribuído para o “desentendimento” que, como se tentou deixar exposto, os presentes autos não se apresentam como o “meio processualmente próprio e adequado” para ultrapassar, necessária sendo assim a decisão no sentido de padecer a deliberação em causa da atrás já referida nulidade prevista no art. 34º, n.º 1, alínea 2) da Lei n.º 14/2017, (onde se prescreve que “São nulas as deliberações da assembleia geral do condomínio: (...) 2) Sobre matéria que não esteja, por lei ou por natureza, sujeita a deliberação da assembleia geral do condomínio”).

Decisão

4. Em face do expendido, em conferência, acordam conceder provimento ao presente recurso, declarando-se a nulidade da deliberação em questão.

Custas pelos recorridos com taxa de justiça que se fixa em 15

UCs.

Registe e notifique.

Macau, aos 01 de Julho de 2026

Juízes: José Maria Dias Azedo (Relator)

Ho Wai Neng

Song Man Lei