

Processo n.º 222/2006
(Recurso civil)

Data do acórdão: 2006-05-25

Assuntos:

- suspensão da instância
- causa prejudicial
- art.º 223.º, n.º 1, do Código de Processo Civil de Macau

S U M Á R I O

Nos termos do art.º 223.º, n.º 1, do Código de Processo Civil de Macau, o tribunal pode ordenar a suspensão da instância quando a decisão da causa estiver dependente do julgamento de outra já proposta.

O relator,

Chan Kuong Seng

Processo n.º 222/2006

(Recurso civil)

Recorrente: “Administração dos Condóminos do Edifício Jardim do A”

Recorrida: B

ACORDAM NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

A “Administração dos Condóminos do Edifício Jardim do A” moveu, em 8 de Novembro de 2004, e nos termos conjugados dos art.ºs 1359.º, n.º 3, parte final, e 1235.º do Código Civil de Macau (CC), acção declarativa ordinária, hoje afectada com o n.º CV2-04-0072-CAO ao 2.º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base (TJB), contra a B, ambas já melhor identificadas nos presentes autos correspondentes, através da respectiva petição articulada nos seguintes termos:

<<[...]

DA TITULARIDADE DO DIREITO

1º

O piso de estacionamento cuja titularidade e restituição ora se reivindica, situa-se no primeiro andar do pódium comum aos blocos I e II do Edifício Jardim do A, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 21644-A (*cfr.* certidão emitida na Conservatória do Registo Predial em 1/03/2004 - **doc. n.º 4**) e consiste num auto-silo em elevação, com a área bruta de construção de 2476 m² (*cfr.* **doc. n.º 5**), com 64 lugares de estacionamento para automóveis e 50 lugares de estacionamento para motociclos.

2º

O terreno onde foi construído o empreendimento Edifício Jardim do A, em regime de contrato de desenvolvimento para a habitação, foi concedido à C ao abrigo do Despacho n.º 32/SAES/86, publicado no Boletim Oficial de Macau, Número 39, Suplemento, de 29 de Setembro de 1986 (*vide* doc. n.º 5).

3º

Desde a data da constituição da propriedade horizontal (PH), em 8/06/1992 (*vide* inscrição 370 de fls. 2 do doc. 1), que o piso de estacionamento situado no 1.º andar do pódium comum aos blocos I e II do Edifício Jardim do A consiste numa parte comum do condomínio (*vide* memória descritiva de fls. 18 do doc. 4).

4º

De acordo com a memória descritiva das fracções autónomas de fls. 18 e ss. do doc. 4 e com o extracto da descrição da PH constante da certidão emitida 23/12/2003 pela Conservatória do Registo Predial (*cfr.* **doc. n.º 10**) e face ao disposto nos art.ºs 1323.º e 1324.º, n.º 1, i) do Código Civil de Macau (CCM) e à presunção de titularidade prevista no art.º 7.º do Código de Registo Predial, **os**

titulares do direito de compropriedade do piso de estacionamento ora em apreço **são os condóminos** do Edifício Jardim do A.

5º

Basta, de resto, conjugar o disposto na cláusula 17.^a, n.º 1 a) do Despacho n.º 32/SAES/86, segundo a qual a empresa titular do contrato de desenvolvimento se compromete a *«Gerir o uso dos **espaços comuns do edifício destinados a estacionamento, mediante o acordo prévio dos compradores.»***,

com o disposto no art.º 14.º, n.º 3, d) do Decreto-Lei n.º 124/84/M de 29 de Dezembro, segundo o qual *«Os parques de estacionamento construídos no interior do edifício, ficarão, na escritura de constituição em propriedade horizontal, **afectos em comum de modo inseparável às fracções autónomas do edifício.»***,

para se concluir que o piso de estacionamento ora em apreço pertence exclusivamente aos compradores dessas fracções autónomas, ou seja, aos condóminos do Edifício Jardim do A, ora representados pela administração do condomínio.

DA DETENÇÃO DO PISO DE ESTACIONAMENTO

6º

Sucedem que a partir de 21/11/2002, a administração do parque de estacionamento ora em apreço passou a ser exercida pela B, sem que, para tanto, a mesma dispusesse de título bastante que lhe permitisse usar esse espaço comum do edifício ou de qualquer autorização da administração do condomínio nesse sentido ou, sequer, de aprovação do regime tarifário de exploração pelo Chefe do Executivo (*vide* doc. n.º 1 e cfr. **doc. n.º 11, 12.º e 13.º**)

7º

Acresce o facto de a Ré não observar nenhum dos requisitos previstos nos art.ºs 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 72/90/M, de 3 de Dezembro, dos quais depende a possibilidade de explorar comercialmente áreas de estacionamento automóvel em edifícios privados, designadamente, **(i)** ser a administradora do condomínio ou **(ii)** ter sido constituída especificamente para administrar a área de estacionamento automóvel do Edifício Jardim do A **(ii)** e dispor da aprovação pelo Chefe do Executivo do competente regime tarifário de exploração.

8º

A detenção pela R. do piso de estacionamento ora reivindicado, traduz-se, pois, na sua exploração comercial fora do quadro legal estabelecido nos art.ºs 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 72/90/M, de 3 de Dezembro e do actual art.º 5.º do "Regulamento do Serviço Público de Parques de Estacionamento" aprovado pelo Regulamento Administrativo n.º 35/2003 que revogou o "Regulamento de Utilização e Exploração de Parques de Estacionamento em Auto-Silos" aprovado pelo Decreto-Lei n.º 52/87/M, de 13 de Julho.

9º

O que, só por si, se outros argumentos não existissem, demonstra bem a total falta de fundamento legal para a R. usar e explorar comercialmente uma área comum do edifício contra a vontade expressa dos seus comproprietários, ou seja, os condóminos.

10º

Para justificar a ocupação ilegal do piso de estacionamento do primeiro andar do pódium comum aos blocos I e II do Edifício Jardim do A os actuais sócios/administradores da R. alegaram ter adquirido de D e E, mediante contrato promessa assinado em 29 de Dezembro de 1992, os lugares de estacionamento do 1.º andar

do Edifício Jardim do A, pelo preço de HKD\$5,000,000.00.

11º

Isto, sem que os actuais sócios/ administradores da R. tenham podido celebrar o negócio definitivo por escritura pública, pelo facto de o contrato de compra e venda dos lugares de estacionamento do 1.º andar do Edifício Jardim do A que pretendiam celebrar ser nulo por manifesta ilegitimidade dos "transmitentes", nos termos do disposto no art.º art.º 882.º do CCM.

12º

Não obstante, a R. ignorou os repetidos pedidos de restituição do piso de estacionamento que lhe foram dirigidos pela administração do condomínio, designadamente, mediante as cartas de 2003/11/29, 2003/12/19, 2003/12/21 e 2003/12/26 (cfr. doc. n.º 6, 7, 8 e 9, cujo teor se dá por integralmente reproduzido).

13º

Isto, apesar de nem a R. nem nenhum dos seus sócios ou administradores dispor de autorização ou direito real ou pessoal bastante que lhe permitisse ocupar e explorar o piso de estacionamento ora em apreço contra a vontade expressa dos seus únicos e legítimo titulares, ou sejam, os condóminos ora representados pela administração do condomínio (cfr. doc. n.º 16 e 17, cujo teor se dá por integralmente reproduzido).

14º

Ao recusar-se a desocupar e restituir o piso de estacionamento ora em apreço, a R. impediu os condóminos do Edifício Jardim do A de exercerem os poderes de facto correspondentes ao seu direito de compropriedade, designadamente os poderes de facto correspondentes ao exercício do direito de uso da coisa comum previsto no art.º 1302.º do CCM, bem como impediu a administração do

condomínio de exercer a prerrogativa prevista no art.º 2.º, n.º 1, al. a) do Decreto-Lei n.º 72/90/M, de 3 de Dezembro, ou seja, o direito de exploração comercial do referido espaço comum (*vide* doc. n.º 16 e 17).

DA IMPOSSIBILIDADE DO RECONHECIMENTO JUDICIAL DO DIREITO

15º

Em 8/06/1992, quando foi registada a propriedade horizontal (PH) dos blocos I e I do “Edifício Jardim do A” na Conservatória do Registo Predial, vigorava o Decreto-Lei n.º 31/85/M, de 13 de Abril, o qual não previa a possibilidade de os lugares de estacionamento constituírem fracções autónomas.

16º

Tal só sucedeu em 1/10/1996, com a entrada em vigor da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, que nas suas disposições finais e transitórias, designadamente o seu art.º 46.º, n.º 1, se limitou a ressaltar, **apenas**, a situação dos comproprietários de fracções destinadas a estacionamento, adquiridas em quotas-partes indivisas, os quais, querendo, poderiam requerer a constituição de fracções autónomas correspondentes aos lugares de estacionamento que nelas se contivessem.

17º

Sucedem que o piso de estacionamento ora em apreço consiste numa parte comum do edifício, conforme resulta da memória descritiva a que se refere o art.º 2.º, n.º 1, f) do Decreto-Lei n.º 31/85/M (*vide* págs. 18 a 25 do doc. n.º 2), bem como do extracto da descrição da PH constante da certidão emitida 23/12/2003 pela Conservatória do Registo Predial (*vide* doc. n.º 10) e dos ofícios enviados à administração do condomínio e ao condómino XXX pelo Departamento de Planeamento Urbanístico da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e

Transportes (cfr. doc. n.º 18 e 19, cujo teor se dá por integralmente reproduzido).

18º

Ora, sendo, como é, o parque de estacionamento ora em apreço uma parte comum do Edifício Jardim do A, tal significa que esse espaço pertence a todos os condóminos, que não à R. (art.º 1420.º do Código Civil de 66, actual art.º 1323.º do CCM).

19º

Neste quadro, não sendo a R. a empresa concessionária do terreno, nem titular do contrato de desenvolvimento do empreendimento, nem administradora de facto ou de direito do Edifício Jardim do A, nem administradora (de direito) do piso de estacionamento ora em apreço, nem titular de qualquer direito sobre as partes comuns mencionado na memória descritiva a que se refere o art.º 2.º, n.º 1, f) do Decreto-Lei n.º 31/85/M, designadamente quanto ao uso de lugares de estacionamento, nem comproprietária de fracções destinadas a estacionamento, adquiridas em quotas-partes indivisas, não se vê onde radique ou possa vir a radicar o seu direito real ou pessoal de gozo.

20º

Por outro lado, mesmo que fosse verdade que a R. tivesse adquirido a titularidade de qualquer direito real sobre o **piso de estacionamento ora em apreço** de qualquer outra pessoa que não dos condóminos ou de quem, por estes, reunidos em assembleia geral, tivesse para tanto sido munido de poderes especiais, sempre tal negócio seria nulo e de nenhum efeito por manifesta ilegitimidade do "transmitente", nos termos do disposto no art.º art.º 882.º do CCM.

21º

Como, de resto, não podia, nem pode, a R. ignorar, dado que "*A ignorância ou*

má interpretação da lei não justifica a falta do seu cumprimento nem isenta as pessoas das sanções nela estabelecidas."

22º

Por outro lado, mesmo que alguém, que não os condóminos, tivesse arrendado ou subarrendado o piso de estacionamento ora reivindicado à R., sempre tal negócio seria nulo e de nenhum efeito **por manifesta ilegitimidade do "locador" ou do "sublocador"**.

23º

Tal negócio sempre seria **inapto** a produzir qualquer efeito relativamente aos titulares das partes comuns do prédio dos autos, dado que a consequência da ilegitimidade do locador na celebração de contrato de arrendamento ou de subarrendamento é a **nulidade**, por aplicação analógica do regime da venda de coisa alheia (art.º 882.º do CCM).

24º

Não se podia, pois, ter constituído a favor da ora R. qualquer direito pessoal bastante para justificar a continuação da sua ocupação do piso de estacionamento ora em apreço contra a vontade expressa dos seus titulares manifestada pelo órgão de administração do condomínio.

25º

O mesmo regime de nulidade se aplica **necessariamente** a qualquer negócio (doação, comodato, etc.) relativo à titularidade ou gozo da coisa ora reivindicado, que a R. porventura alegue ter celebrado com outrem que não os condóminos inscritos na Conservatória do Registo Predial como únicos e legítimos contitulares do piso de estacionamento em apreço.

26º

E mesmo que, por hipótese académica, a ora A. quisesse, e não quer, confirmar qualquer dos negócios que a R., porventura, venham a alegar terem celebrado, **também não o poderia fazer**, dado a figura da confirmação se aplicar apenas aos negócios anuláveis (art.º 281.º CCM).

27º

A R. não é, pois, titular de qualquer direito real ou pessoal que lhe permita justificar a continuação da sua ocupação ilegal do piso de estacionamento contra a vontade expressa dos condóminos do Edifício Jardim do A manifestada pela administração do condomínio.

28º

Os condóminos que a A. representa, são, pois, os únicos e legítimos do piso de estacionamento **do primeiro andar do pódium comum dos blocos I e II do Edifício Jardim do A**, sendo certo que a R. o detêm sem para tal dispor de autorização ou direito real ou pessoal bastante.

29º

Neste quadro, sendo líquido:

(i) que a R. não é titular de qualquer relação obrigacional ou real que legitime a recusa da restituição da prédio reivindicado nos termos do n.º 2 do art.º 1235.º do CC,

(ii) que a titularidade do direito de propriedade das partes comuns do edifício, incluindo o piso de estacionamento ora em apreço, pertence aos condóminos dos blocos I e II do Edifício Jardim do A,

afigura-se que a sua entrega à A. **não pode ser obstada.**

DA RESPONSABILIDADE CIVIL

30º

A continuação da exploração comercial pela R. do piso de estacionamento ora em apreço, após lhe ter sido exigido pela administração do condomínio que o restituísse, violou o direito de compropriedade dos condóminos, o qual se desdobra, nomeadamente, no direito de uso, administração e fruição das partes comuns do condomínio, designadamente, dos lugares de estacionamento.

31º

Esta violação, porque dolosa e ilícita, constitui a R., nos termos do disposto no art.º 477.º do CCM, na obrigação de indemnizar os condóminos pelos danos resultantes da violação do seu direito de compropriedade previsto nos art.ºs 1323.º e 1324.º, n.º 1, i) do CCM e no art.º 14.º, n.º3, d) do Decreto-Lei n.º 124/84/M de 29 de Dezembro.

32º

Este dever de indemnizar compreende, não só o prejuízo causado à administração do condomínio, como os benefícios que a mesma continuará sem poder obter em consequência da continuação da exploração ilícita do piso de estacionamento do prédio dos autos pela R.

33º

A medida do prejuízo a ressarcir consiste, assim, na diferença entre a situação (real) em que a continuação da ocupação ilícita pela R. do piso de estacionamento deixar a A. na data mais recente que puder ser atendida pelo Tribunal e a situação (hipotética) em que ela se encontraria nessa mesma data, se não se tivesse produzido a lesão (art.º 560.º, n.º 5 do CCM).

34º

Lesão esta que abrange, não só o dano emergente ou perda patrimonial, como o lucro cessante ou lucro frustrado (art.º 558.º, n.º 1 do CCM).

35º

Desde a data da sua constituição, em 21/11/2004, a R. tem explorado o piso de estacionamento ora em apreço, cobrando MOP600,00/mês por cada lugar de estacionamento para automóvel (*vide* doc. n.º 11) e MOP150,00/mês para cada lugar de estacionamento para motociclo ou ciclomotor (*vide* doc. n.º 12).

36º

Ora, pelo menos desde 21/11/2002 até hoje, a administração do condomínio tem-se visto impedida pela R. de explorar comercialmente o piso de estacionamento do pódium comum aos blocos I e II do edifício Jardim do A, conforme lhe permitia, e permite, o disposto na alínea a) do n.º 1 do art.º 2.º do Decreto-Lei n.º 72/90/M, de 3 de Dezembro.

37º

Concretamente a A. deixou de receber o valor correspondente à renda mensal dos 64 lugares de estacionamento para automóvel e aos 50 lugares de estacionamento para motociclo/ciclomotor disponíveis no piso de estacionamento ora em apreço, cuja taxa de ocupação pelos utentes é de 100%, por não existirem outros auto silos na proximidade imediata (cfr. **doc. 14**), nem a zona dispor de suficiente estacionamento de superfície.

38º

O dano resultante da ocupação ilícita do piso de estacionamento ora em apreço, consiste, pois, nos lucros cessantes traduzidos no não recebimento do valor de

MOP1.064.120,00 (cfr. **doc. 15**, cujo teor se dá integralmente por reproduzido).

39º

O qual corresponde aos lucros da exploração comercial de todos os lugares disponíveis no piso de estacionamento ora em apreço, de acordo com os preços praticados pela R., durante os últimos 23.966667 meses (23 meses e dezassete dias).

PEDIDO

Nestes tempos e nos demais de Direito, deverá a presente acção ser julgada procedente por provada e em consequência, ser:

(i) reconhecido aos condóminos o direito de propriedade sobre o piso de estacionamento sito no primeiro andar do pódium comum aos blocos I e II do Edifício Jardim do A, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 21644-A;

(ii) ordenada a restituição do piso de estacionamento ora reivindicado aos seus únicos e legítimos titulares, ou sejam, os condóminos;

(iii) condenada a R. a pagar aos condóminos do Edifício Jardim do A uma indemnização no valor de MOP1064.120,00, pelos lucros cessantes resultantes da impossibilidade de exploração pela administração do condomínio do piso de estacionamento reivindicado, acrescida do juros vincendos, desde a citação até integral pagamento.

(iv) condenada a R. a pagar uma a quantia de MOP6.500,00, a título de sanção pecuniária compulsória por cada dia de atraso culposo no cumprimento da decisão que ordenar a restituição do prédio reivindicado;

e, em qualquer dos casos,

(v) condenada a R. em custas, procuradoria e quaisquer outras despesas em que a administração do condomínio haja de incorrer, nomeadamente, para efeitos de execução da sentença.

[...]>> (cfr. o teor de fls. 2 a 12 dos autos, e *sic*).

Citada, a Ré ofereceu seguinte contestação datada de 18 de Abril de 2005, nela pedindo, a título principal, a suspensão dos autos nos termos do art.º 223.º, n.º 1, do CPC, e subsidiária e nomeadamente, a intervenção provocada da C à luz dos art.ºs 267.º e seguintes do mesmo diploma processual:

<<[...]

1º

No dia 16 de Fevereiro de 2004, a C, representada pela sua procuradora a F intentou uma acção ordinária contra a ora autora.

2º

Tal acção encontra-se pendente na fase do saneador no Primeiro Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base achando-se registada sob o n.º CAO-004-04-1, actualmente CV1-04-0006-CAO. (Doc. n.º 1).

3º

Ora sabe perfeitamente a autora que nessa acção a C formulou contra a ora autora, além doutros pedidos, o da de ser declarada titular da posse efectiva do piso de estacionamento de veículos automóveis do prédio “Jardins A” com numeração policial n.ºs 472 a 490 da Avenida de XX, 1 a 13 da Rua XX e 4 a 40 da Praça das

Portas do Cerco, conferindo-lhe o direito de pedir o usucapião relativamente ao mesmo. (Doc. n.º 1).

4º

Em outras palavras, foi ali pedido que a C fosse declarada proprietária daquele piso.

5º

A autora tem perfeito conhecimento dos factos que ficaram referidos uma vez que contestou a acção.

6º

Não obstante isso, entendeu accionar a ora ré, no propósito de ser reconhecido aos condóminos do Prédio em causa o direito de propriedade sobre o piso de estacionamento em questão.

7º

Ora estando ainda pendente a referida acção não fará grande sentido que a acção que ora se contesta siga os seus termos ulteriores.

8º

Afigura-se antes que na presente acção deve ser ordenada a suspensão da instância, nos termos do disposto no art.º 223º, n.º 1 do Código de Processo Civil, o que agora se pede.

9º

Pode, porém, V. Ex.ª Meritíssimo Juiz entender que não deve ordenar a requerida suspensão.

10º

Se assim for entendido pretende desde já a Contestante requerer ao abrigo do

disposto nos arts 267º e seguintes do Código de Processo Civil a intervenção provocada da companhia C, pretensão que formula nos termos que se seguem.

11º

A ora ré foi constituída por escritura de 21 de Novembro de 2002.

12º

São seus sócios e administradores os seguintes indivíduos: XXX, XXX, XXX e XXX.

13º

No dia 5 de Setembro de 1992, a F concedeu a D e E o direito de administrar e utilizar o piso ora reivindicado. (Doc. nº 2).

14º

Essa concessão foi feita pela F, na qualidade de Procuradora da Concessionária do Terreno ou está implantado o prédio referido na petição, ou seja a companhia C.

15º

O direito assim adquirido por D e E (Parte A) foi por estes cedido, por sua vez mediante autorização da F, procuradora da concessionária C, aos referidos XXX, XXXX E XXX (PARTE B). (Doc. nº 3).

16º

Essa cessão foi efectuada no dia 29 de Dezembro de 1992.

17º

Foi expressamente estipulado na parte final do escrito que titula essa cessão que “a Parte A concorda que a Parte B constitua no futuro uma sociedade comercial provisoriamente denominada por “XXX (Macau) Limitada” para figurar como cessionário do direito de utilização.

18º

Os elementos que representavam os cessionários (a parte B) constituíram então a sociedade ré a qual ao abrigo da cessão referida no art. 15º desta contestação passou a exercer os direitos dela emergentes.

19º

A ré encontra-se pois na detenção do parque referido na petição devidamente autorizada pela concessionária C, a qual se julga segundo tudo indica legitimamente titular do direito de propriedade sobre o mesmo.

20º

Em outras palavras a ocupação que legitimamente tem levado a efeito corresponde a um direito obrigacional de uso, emergente da cessão da referida.

21º

A posse sobre o referido Piso é pois exercida pela ré em nome da C.

22º

Em outras palavras, a ré ocupa a posição de possuidora em nome alheio.

23º

Na vigência do Código Civil de 1966, socorria-se do incidente da nomeação à acção para fazer intervir no processo o verdadeiro possuidor ou seja o possuidor em nome próprio (no caso que nos ocupa, a C).

24º

O Código de Processo em vigor eliminou tal incidente por se entender que intervenção principal provocada prevista nos no art.s 267º e seguintes era suficiente para acautelar os interesses em jogo.

25º

termos do art. 267º e seguintes do Código de Processo Civil conjugados com o art. 262º do mesmo diploma.

26º

Pede conseqüentemente a V. Exª que, cumprido que seja o disposto no nº 2 do art. 268º do referido diploma se digne decidir sobre a admissibilidade do pretendido chamamento.

ILEGITIMIDADE DA AUTORA

27º

Tem a ré envidado os maiores esforços por descobrir o nome da entidade que terá investido a autora na qualidade de administradora do Prédio identificado na petição, mas sem qualquer sucesso.

28º

Nos momentos em que as frações do prédio em questão começaram a ser postas a venda, assim como no ano em que foi registada a Propriedade Horizontal respeitante ao mesmo, vigorava o Dec. Lei 37/85/M, diploma que nenhuma disposição continha relativamente à constituição da administração e ao seu funcionamento.

29º

A respectiva matéria era assim regulada pelo Código Civil de 1966.

30º

Ora não se vê que haja sido cumprido o disposto nos arts. 1430º e seguintes daquele diploma – convocação da assembleia dos Condóminos com aviso de recepção com dez dias de antecedência e a deliberação por maioria dos votos representativos do capital investido – pelo que, não tendo sido constituída

legalmente a autora não pode invocar a qualidade de administradora que se arroga.
constituída legalmente a autora não pode invocar a qualidade de administradora que se arroga.

31º

A mesma conclusão se chega se o problema for analisado face à regulamentação contida no Dec-Lei n.º 25/96/M.

32º

Efectivamente, não se vê que a autora – que é uma associação – haja validamente sido constituída administradora naquele Prédio.

33º

Que se saiba inexistir qualquer regulamento de condomínio cuja elaboração é imposta pelo art. 21º daquele diploma.

34º

Também consta que jamais ocorreu a convocação referida no seu art. 24º, pelo que tudo indica que tenha sido inobservadas as determinações dos seus arts. 25º, 26º e 27º que se transcrevem:

Artigo 25.º

(Funcionamento da assembleia)

1. As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do valor do edifício.
2. Cada condómino tem na assembleia tantos votos quanto a percentagem ou permilagem atribuída à sua fracção ou fracções.
3. Se passada uma hora, da marcada, não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e no aviso convocatório não tiver sido desde

logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para igual dia da semana seguinte, no mesmo local e à mesma hora, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.

4. Sempre que existam condóminos que se expressem apenas numa das línguas oficiais e outros que se expressem apenas na outra, deve o administrador, quando possível, providenciar a presença de um intérprete.

Artigo 26.º

(Deliberações que exijam unanimidade)

1. As deliberações, que necessitem de ser aprovadas por unanimidade, podem ser aprovadas pela totalidade dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, dois terços do valor total do prédio, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes.

2. As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de dez dias.

3. Os condóminos têm sessenta dias após a recepção da carta referida no número precedente para comunicar, por escrito, à assembleia o seu assentimento ou discordância.

4. O silêncio dos condóminos é considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 2.

5. No caso das cartas referidas no n.º 2 não serem recebidas, aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo 7.º

Artigo 27º

(Actas)

1. São obrigatoriamente lavradas actas das assembleias de condóminos, redigidas e assinadas por quem nelas tenha servido de presidente e subscritas por todos os condóminos que nelas hajam participado.

2. A assembleia de condóminos poderá, porém, conferir um voto de confiança a uma comissão de condóminos presentes, incumbindo-a de redigir a acta da reunião, que será assinada pelos redactores e pelo presidente da reunião, ou pelo administrador, quando não faça parte da comissão; neste tanto para os condóminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às fracções.

4. Quando a assembleia não delibere de outro modo, incumbe ao administrador guardar as actas e facultar a respectiva consulta, quer aos condóminos, quer aos terceiros a que se refere o número anterior.

35°

Finalmente, nem o próprio Dec-Lei 41/95/M (Regulamente de Administração de Edifícios Promovidos em Regime de Desenvolvimento para Habitação) foi respeitado.

36°

Na realidade como resulta do documento que foi junto pela autora sob o n° 2 a Assembleia Geral dos Condóminos não foi constituída de harmonia com o determinado no n° 2 do art. 5° daquele diploma.

37°

Nessa assembleia não estiveram presente os representantes do Instituto de Habitação de Macau e da Empresa Administradora do Condóminos, sendo que essa Empresa era e é a própria Concessionária, a C (art. 3° daquele diploma).

38º

A autora não é pois representante dos Condóminos daquele prédio e não detém quaisquer poderes de administração sobre o mesmo.

39º

Acresce que, mesmo que a assembleia dos condóminos tivesse sido convocada de harmonia com a Lei, a deliberação nela tomada seria sempre nula uma vez que tendo o prédio 500 condóminos só estiveram presentes uns escassos 96 (Doc. nº4).

40º

Em suma: a autora é parte ilegítima na presente acção.

41º

E é ilegítima, além do mais, face ao disposto no art. 1359º do Código Civil.

ILEGITIMIDADE DOS CONDOMINOS

42º

A acção de reivindicação tem de ser proposta pelo titular do direito real contra o possuidor.

43º

Ora acontece que os condóminos do prédio em questão não são comproprietários do Piso reivindicado uma vez que o mesmo passou para o domínio da concessionária C como adiante melhor se verá.

IMPUGNAÇÃO

44º

Como atrás se disse, ao contrário do afirmado pela autora no art.º 4º da petição, os condóminos do prédio ali referido não são comproprietários do piso reivindicado.

45º

Da circunstância de constar no art. 14º, nº 3 e) do Dec-Lei 124/84/M que “os parques de estacionamento no interior do Edifício, ficarão na escritura de constituição em propriedade horizontal afectos em comum de modo inseparável às fracções autónomas do edifício” não decorre que os condóminos sejam necessariamente comproprietários do piso em causa.

46º

Nem tal resulta inexoravelmente do registo de Propriedade Horizontal na Conservatória do Registo Predial, já que tal registo não se reveste, em Macau, de natureza Constitutiva.

47º

As razões da posição que assume serão adiante melhor explanadas.

48º

Ao contrário do que se afirma no art. 6º da petição, a contestante detém e administra o piso ali referido com título mais que bastante.

49º

Dão-se aqui por reproduzidos os factos alegados nos artigos 11º a 22º desta contestação.

50º

Relativamente à matéria do art. 7º e 8º cabe referir que não se reconhece nem à autora nem aos condóminos o direito de tecer a crítica que aí se faz, por absoluta falta de competência para o efeito.

51º

Como atrás se disse, os condóminos não podem ser considerados

necessariamente como comproprietários daquele piso, por motivos que adiante serão explicados.

52º

Assim, desde já se afirma que não têm qualquer consistência as afirmações contidas nos art. 7º a 9º da petição.

53º

Ao fazer a alegação constante do art. 10º da petição, a autora está a actuar de má fé, uma vez que é do seu pleno conhecimento que ocorreu a cessão referida no art. 15º desta contestação.

54º

A contestante nunca anunciou a quem quer que seja ter celebrado o contrato de promessa referido naquele art. 10º da petição, uma vez que se limitou a celebrar apenas o acordo mencionado no art. 15º desta peça.

55º

O alegado no art. 11º da petição não tem, assim, qualquer fundamento.

56º

Ficou atrás suficientemente explicado a que título a ré vem ocupando o Piso referido na petição, pelo que também não tem fundamento o alegado nos seus arts. 13º e 14º.

57º

Face a essa explicação há que concluir que essa ocupação é legítima.

58º

Como já ficou referido a ré ocupa o Piso de estacionamento daquele Prédio por estar devidamente autorizada a fazê-lo por quem detém poderes para o efeito: a

concessionária C.

59º

A C nunca perdeu efectivamente a administração daquele Prédio e das suas partes comuns, poderes que saíram com que confirmados, e até reforçados pelo disposto no art. 3º, nº 1 Dec-Lei 41/95/M de 21 de Agosto.

60º

Por outro lado, a C até reagiu judicialmente quando se convenceu de que os que detinham aquele Piso com a sua autorização violavam as obrigações assumidas perante a Região Administrativa Especial de Macau (Doc. nº 5).

61º

Acresce que, concluída a construção do Imóvel em causa, o que aconteceu em 15 de Agosto de 15 de Agosto de 1988, a C não se limitou a administrar as suas partes comuns.

62º

À medida que ia vendendo as fracções autónomas a diversos interessados, a àquela sociedade concessionária ia informando os adquirentes sobre os custos que a utilização do Parque do Estacionamento poderia implicar.

63º

Todos esses adquirentes desinteressaram-se por completo pela sorte do referido Piso que então ficou exclusivamente na posse daquela Sociedade que passou a administrá-lo e da dispor da mesma.

64º

Agindo como verdadeira dona do mesmo Piso consentiu que alguns condóminos do respectivo Prédio o utilizassem.

65º

Foram poucos os casos de pedido de utilização desse piso, sendo de notar que esses utilizadores pagavam à Concessionária uma determinada compensação por cada lugar de estacionamento.

66º

Além disso, ao longo de mais de 15 anos, a C, despendeu avultada soma em dinheiro com a introdução de diversas benfeitorias no referido espaço de estacionamento proporcionando segurança e melhor utilização do mesmo ao longo de todo o dia, auxiliada por empregados pagos mensalmente por ela.

67º

Jamais ao longo de mais de 15 anos os Condóminos do Prédio se opuseram à prática desses actos por parte da C.

68º

Antes sempre a reconheceram como verdadeira dona e administradora do mencionado Piso.

69º

Apenas em Janeiro de 2004 teve aquela Concessionária conhecimento de que a autora pretendia apoderar-se do mesmo piso sobre a qual aquela adquiriu já o indispensável “dominus”.

70º

Os actos de posse atrás referidos foram exercidos pela C a partir de 1988 e à vista de todos, sem oposição válida de ninguém e de forma continua e ininterrupta.

71º

A propriedade daquele Piso pertence pois à C e não aos condóminos do

respectivo Prédio.

72º

Face ao que fica referido nos artigos que antecedem pode-se afinar com segurança que carece de fundamento fáctico e jurídico o alegado nos arts. 17º a 39.º da petição.

73º

E sublinha-se que a autora não sofreu quaisquer prejuízos uma vez que, além de não deter a legitimidade para a presente acção, os condóminos não possuem a qualidade de comproprietários daquele piso que pertence exclusivamente a C.

74º

Consequentemente mais uma vez se afirma que são destituídas de fundamento as alegações levada aos arts. 36º e seguintes da petição.

Nestes termos:

- 1) deve ser deferido o pedido de suspensão da instância formulado no artigo 8º desta petição que agora se reitera;
- 2) se tal não for deferido, deve ordenar-se a intervenção provocada da C requerida no artigo 26º desta petição;
- 3) em qualquer caso deve absolver-se a ré da instância;
- 4) se assim não for entendido deve absolver-se a ré do pedido.

[...]>> (cfr. o teor de fls. 141 a 154 dos autos, e *sic*).

Replicou a Autora em 6 de Maio de 2005, nuclearmente no sentido de improcedência da matéria excepcionada pela Ré.

Ulteriormente, em resposta ao solicitado pelo Mm.º Juiz titular da presente acção na Primeira Instância, o 1.º Juízo Cível do mesmo TJB e titular da acção declarativa ordinária n.º CV1-04-0006-CAO referida na contestação informou, em 8 de Julho de 2005, e designadamente, que ainda não foi proferido saneador nesses autos (cfr. o teor do ofício-resposta de fl. 186).

Subsequentemente, em 26 de Julho de 2005, foi proferido despacho judicial ordenando a suspensão dos autos nomeadamente por seguintes motivos:

<<Nos presentes autos vem a autora “Administração dos Condóminos do Edifício Jardim do A” propor acção declarativa de condenação contra a ré B pela qual pede, entre outros pedidos, que se declare que é proprietária do piso de estacionamento sito no primeiro andar do pódium comum aos blocos I e II do Edifício Jardim do A, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº21644-A..

A Ré na presente acção pede a intervenção principal provocada da sociedade C.

Na acção ordinária CV1-04-0006, do 1º Juízo Cível a sociedade C formula, entre outros, um pedido contra a aqui Autora que consiste na declaração do direito

de propriedade da primeira sobre o piso de estacionamento a que se reporta o pedido formulado na presente acção.

Em nosso entender, a questão da prejudicialidade entre as duas acções tem razão de ser. Com efeito, a intervenção principal requerida tem viabilidade dado que, no entender da Ré, nos presentes autos a C é aquela em nome da qual a ré exerce a sua posse sobre o piso de estacionamento. Assim, a C tem tanto, ou mais, interesse que a Ré em contradizer a pretensão formulada pela Autora.

Ora, a C formula o pedido de reconhecimento do seu direito de propriedade sobre o piso de estacionamento em causa nos autos que correm termos no primeiro Juízo Cível. A sentença a proferir, uma vez transitada em julgado, fará caso julgado relativamente às partes nessa acção.

Do mesmo modo nos presentes autos. Sendo a C admitida a intervir nos presentes autos como interveniente principal, a sentença a proferir fará caso julgado relativamente a ela, nos termos do disposto no art. 270º, nº1 do C.P.C..

É, portanto, inequívoco o risco de serem proferidas duas sentenças contraditórias relativamente à questão da propriedade do piso de estacionamento em causa.

Entendemos, por isso, que a questão que se decide na acção CV1-04-0006-CAO é, de facto prejudicial, relativamente àquela que se discute nos presentes autos. Com efeito, caso aquela acção venha a ser procedente, a presente acção não poderá proceder nos termos em que vem formulada.

Assim, e face ao exposto, o tribunal decide:

- Julgar a questão a dirimir na acção declarativa a correr termos através do processo CV1-04-0006-CAO do 1º Juízo, como questão prejudicial relativamente à que se discute nos presentes autos.

- Determinar a suspensão dos presentes autos até estar definitivamente julgada a causa prejudicial (art. 220º, al. d), 223º nº1, e 226º, nº1 al. c) todos do C.P.C.M.).

[...]>> (cfr. o teor de fls. 187 a 187v dos autos, e *sic*).

Inconformada, a Autora veio recorrer dessa decisão para este Tribunal de Segunda Instância, tendo concluído a sua alegação de 7 de Fevereiro de 2006, de moldes essencialmente seguintes:

<<[...]

- A.** A decisão recorrida resultou de um erro de julgamento quanto à identidade da ora Recorrente, conforme ficou reconhecido no despacho de fls. 196.
- B.** Isto porque a acção ordinária CV1-04-0006-CAO (a “causa prejudicial”) foi movida pela C contra a "Associação dos Condóminos do Edifício Jardim do A", em chinês *XXX*, registada na Direcção dos Serviços de Identificação sob o n.º 1368; **e não** contra a ora Recorrente "Administração dos Condóminos do Edifício Jardim do A".
- C.** A sentença a proferir na dita “causa prejudicial” não fará, pois, caso julgado contra a "Administração dos Condóminos do Edifício Jardim do A", que dela não é parte.
- D.** Entre a “causa prejudicial” e a “causa suspensa” não existe assim qualquer relação de prejudicialidade, dado que a decisão da primeira não pode destruir o fundamento ou a razão de ser da segunda. [vide Prof. Alberto dos Reis, in Comentário ao Código de Processo Civil", vol. 3º, Coimbra,

1946, pag. 268.

E. Termos em que o tribunal recorrido ao decretar a suspensão dos autos CV2-04-0072-CAO violou o disposto no art. 223.º, n.º 1 do CPCM, pelo que a decisão recorrida deve ser revogada.

[...]>> (cfr. o teor de fl. 211 dos autos, e *sic*).

Ao recurso da Autora, respondeu a Ré em 23 de Fevereiro de 2006 no sentido da sua deserção, por ser extemporânea a respectiva alegação (cfr. o teor de fls. 218 a 221 dos autos).

Posteriormente, o Mm.º Juiz *a quo* proferiu seguinte despacho materialmente de sustentação, de 7 de Abril de 2006:

<<Quanto à tempestividade das alegações da Recorrente, cumpre apenas referir que existe um despacho rectificativo da decisão que admite o recurso (fls. 206) que nada tem a ver com a reclamação da Recorrente contra o efeito fixado ao recurso.

Na verdade, o requerimento da Recorrente quanto ao efeito do recurso não influi o decurso do prazo para apresentar as alegações respectivas atento o disposto no art. 594º, nº4 do C.P.C.. Outro tanto já se não pode dizer da rectificação efectuada no que diz respeito ao momento da subida do recurso. Este despacho integra a decisão inicial e será, portanto, a partir da sua notificação que se inicia o prazo para apresentar as alegações respectivas.

*

*

Despacho a que alude o disposto no nº2 do art. 617º do C.P.C.

A decisão de fls. 187, ora posta em crise pelo presente recurso, determina a suspensão da presente instância por se ter entendido que a questão a dirimir da acção declarativa a correr termos no 1º Juízo Cível sob o nº04-0006-CAO é prejudicial relativamente à que se discute nos presentes autos.

Assim se continua a entender pese embora a fundamentação da referida decisão contenha um erro de julgamento. Na verdade, a qui Autora e a ali Ré são entidades distintas. Daí que a conclusão que se extrai na decisão de que a sentença a proferir naquela acção faça caso julgado quanto à aqui Autora não seja verdadeira.

Tal erro, se altera substancialmente a fundamentação da decisão, não altera a decisão propriamente dita. Com efeito, continuamos a entender que discutindo-se na acção que corre termos no 1º Juízo Cível a restituição á posse da C do piso de estacionamento em causa, tal influi decisivamente na resolução do presente litígio. Por um lado, a ser favorável à pretensão da ali Autora o desfecho dessa acção, tal influi decisivamente na posição da aqui Ré, já que a reivindicação da propriedade do referido piso deverá intentada contra a efectiva possuidora do imóvel. Por outro lado, a ser desfavorável à pretensão da ali Autora o desfecho dessa acção, tal influi decisivamente na necessidade da sua intervenção nos presentes autos.

Assim, e salvaguardado o erro apontado, julgamos que a decisão propriamente dita deverá ser mantida,

[...]>> (cfr. o teor de fls. 224 a 224v dos autos, e *sic*).

Subido o recurso em 8 de Maio de 2006 para esta Instância *ad quem*, feito o exame preliminar no qual se concluiu pela tempestividade da apresentação da motivação, e corridos em seguida os vistos legais, cumpre agora decidir.

Pois bem, e depois de analisados inclusivamente os termos pelos quais foram articuladas a petição inicial em causa na acção declarativa ordinária n.º CV1-04-0006-CAO, referida na contestação da ora Ré recorrida, e a petição dos presentes autos, sendo aquela instaurada antes desta, também realizamos que a causa decidenda nessa outra acção é efectivamente prejudicial à do presente pleito.

De facto, a Ré da presente acção da qual proveio o recurso vertente pede, na contestação, a intervenção provocada da sociedade C, por ela reputada como a pessoa em nome de quem lhe foi concedido, em 5 de Setembro de 1992, o direito de administrar e utilizar o piso de estacionamento de automóveis ora reivindicado pela Autora recorrente, sendo certo que também é em nome dessa mesma sociedade comercial que foi instaurada, em Fevereiro de 2004, a acção n.º CV1-04-0006-CAO, na qual se pediu, a título principal, que essa sociedade fosse declarada como titular da posse efectiva sobre o piso de estacionamento de veículos do mesmo prédio ora precisamente em questão na presente acção n.º CV2-04-0072-CAO.

Assim sendo, para decidir da presente acção, torna-se mister saber nomeadamente quem é que detém legalmente a posse sobre o dito piso

comum, i.e., se o são os próprios compradores das fracções autónomas do prédio urbano em questão, alegadamente representados pela ora Autora recorrente, ou, antes, pelo contrário, o é tal sociedade C, questão de controvérsia essa que já se encontra travada naquela acção n.º CV1-04-0006-CAO a propósito da tese preconizada por essa sociedade, cuja solução é, pois, prejudicial à presente causa civil, sendo, por isso, totalmente irrelevante, a nível de processo falando, o “erro de identidade” invocado pela Autora recorrente na sua minuta de recurso.

Dest’arte, e sem mais alongamentos por ociosos, **acordam em negar provimento ao recurso, mantendo por conseguinte a decisão tomada no despacho recorrido datado de 26 de Julho de 2005.**

Custas do recurso pela Autora recorrente.

Macau, 25 de Maio de 2006.

Chan Kuong Seng (relator)

João Augusto Gonçalves Gil de Oliveira

Lai Kin Hong