

## **Processo nº 6/2026**

(Autos de recurso civil e laboral)

Data: 10 de Junho de 2026

### **ASSUNTO:**

- Contradição insanável na matéria de facto

### **SUMÁRIO:**

- Se a ordem de trabalho previa expressamente “*Discutir e deliberar sobre a constituição de 3 fundos comuns de reserva do condomínio ...*” e se está provado que não houve qualquer alteração dessa mesma ordem de trabalho durante a reunião, é impossível dar como provado que a assembleia deliberou e aprovou “**constituição do fundo comum de reserva, com as quatro fontes contributivas**”.
- Não existindo a alteração da agenda, a assembleia não poderia ter deliberado em sentido diverso do que foi apresentado aos condóminos.

- Nesta conformidade, a decisão factual em causa encerra em si um paradoxo e uma falha lógica, implicando uma contradição insanável.
- Verificando-se a existência da contradição insanável na decisão factual que inviabiliza a resolução jurídica da causa, é de ordenar o reexame da causa pelo Tribunal de Segunda Instância, nos termos do nº 1 do artº 650º do CPC.

O Relator,

Ho Wai Neng

**Processo nº 6/2026**

(Autos de recurso civil e laboral)

Data: **10 de Junho de 2026**

Recorrentes: **Os Condóminos do Edifício “A” que votaram favoravelmente (Réus)**

Recorrido: **B (Autor)**

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

**I – RELATÓRIO**

**B** vem intentar a acção declarativa sob a forma de processo ordinária, contra **os Condóminos do Edifício “A” que votaram favoravelmente**, ora representados pelo respectivo Órgão de Administração do Condomínio, pedindo declaradas nulas ou, subsidiariamente, anuladas as deliberações que constavam dos pontos 3 a 9 da ordem de trabalhos, tomadas na Assembleia Geral de Condóminos realizada em 11 de Setembro de 2021.

Pelo Tribunal Judicial de Base (TJB) foi proferida sentença nos seguintes termos:

- a) Não se conhece do pedido genérico de declaração de anulação dos actos praticados em execução das deliberações dos condóminos aqui impugnadas e absolvem-se os Réus desta parte da instância;
- b) Julga-se a acção parcialmente procedente e, em consequência, anulam-se as deliberações impugnadas (tomadas pela assembleia geral do condomínio do edifício “A” na sua reunião de 11 de Setembro de 2021) de constituição de fundos de reserva, de criação de contribuição adicional para prover tais fundos e de autorização do órgão de administração do condomínio a utilizar tais fundos, deliberações referidas nos pontos 4), 5) e 8) da ordem de trabalhos da referida reunião constante da acta de fls. 50 a 59 dos autos.
- c) Absolvem-se os Réus do demais peticionado pelo Autor.

Inconformados, os Réus interpueram o recurso para o Tribunal de Segunda Instância (TSI).

Por acórdão de 3 de Julho de 2025, o TSI decidiu-se:

- Não conhecer da ampliação do objecto do recurso por não ser admissível;
- Julgar procedente o recurso da decisão sobre a matéria de facto passando a redacção da resposta dada aos quesitos 10º e 11º da Base Instrutória a ser: Provado que o que consta dos pontos 4) e 5) da ordem de trabalhos tem a redacção que consta dos avisos convocatórios em Língua Chinesa e em Língua Portuguesa que foram dados por reproduzidos na alínea e).
- Julgar improcedente o recurso em tudo o mais mantendo a decisão recorrida nos seus precisos termos.

Novamente inconformados, os Réus recorreram para este Tribunal de Última Instância (TUI), alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

1. *Constitui objecto do presente recurso jurisdicional o Ac. TSI, de 3/7/2025, que julgou parcialmente improcedente o recurso interposto da Sentença do TJB, confirmando a ilegalidade das deliberações aqui em causa;*
2. *O Ac. recorrido incorre em omissão de pronuncia, dado não ter apreciado as questões suscitadas nas conclusões 66.ª a 91.ª das alegações de recurso;*

3. *O Tribunal Recorrido não apreciou a questão suscitada da violação da norma dos artigos 562.º/3 do CPC e 8.º/1-1) e 15.º/3 da Lei n.º 14/2017;*
4. *O Tribunal recorrido não apreciou a questão de saber se o TJB, ao abrigo de tal norma processual, poderia, legitimamente, dar como provado facto que constitui fundamento da decisão, quando nenhum elemento nesse sentido consta da matéria provada pelo Colectivo do TJB e quando frontalmente contraria a resposta dada no Q 34.º-B e o assente nas als. H) e J) dos factos assentes;*
5. *Sendo que o dado factual relativo ao “destino dos fundos/contas criados”, apenas foi introduzido pelo TJB, nas respostas dadas aos QQ 10.º e 11.º e que Tribunal Recorrido, correctamente, anulou;*
6. *O Tribunal Recorrido não apreciou a questão do alegado erro de julgamento relativamente à interpretação da matéria de facto dada como provada, inferindo, sem qualquer elemento factual dado como provado, da existência de três/quatro contas a existência de deliberação a aprovar, contra legem, 4 fundos, quando os Recorrentes se esforçaram por esclarecer que a razão*

*dessas 3/4 contas (e não fundos) tinha que ver com: (1) a complexidade acentuada do condomínio aqui em causa; (2) a existência de fracções autónomas para escritório, habitacional, estacionamento em partes/torres/partes próprias (cfr. als. B), C) dos factos assentes e resp. aos QQ 15.º e 19.º; (3) a existência de partes comuns do condomínio localizadas em cada uma das referidas três partes (cfr. resp. QQ 10.º e 11.º); (4) a existência de partes comuns do condomínio exclusivamente afectadas aos proprietários de fracções autónomas em cada uma dessas partes; (5) a criação das referidas contas como mecanismo adequado de gestão eficiente do fundo evitando, procurando evitar as dúvidas que se poderiam suscitar em virtude de se saber quem deve assumir o pagamento de obras ou de despesas com as partes ou equipamentos exclusivamente afectadas aos condóminos de cada uma das referidas partes;*

7. *O Tribunal Recorrido, ao anular a resposta dada aos QQ 10.º e 11.º, considerada pelo TJB matéria necessária para a decisão do pleito e que fundamentou a convicção do TJB, não ponderou, como deveria, no entendimento dos Recorrentes, a decisão de a ampliação oficiosa da Base*

*Instrutória, por forma a obter a base factual necessária a uma boa e justa decisão da causa;*

8. *Registe-se que a complexidade factual relativa à questão de se saber se estava perante “fundos parciais e autónomos” ou apenas perante 4 contas do mesmo fundo autónomo de reserva apenas surgiu no âmbito da produção da prova, e isto por causa da tradução para português do original do aviso convocatório, onde se menciona apenas 3/4 contas de um único fundo autónoma de reserva, tal como reconhece o Tribunal Recorrido, o que deveria levar a que fosse oficiosamente ampliada a Base Instrutória ou fosse facultado o exercício do contraditório, nos termos do artigo 5/3 do CPC, o que não sucedeu, limitando-se o TJB a incluir tal matéria nas respostas dadas aos QQ 10.º e 11.º;*
9. *Esclareça-se que inicialmente constava da convocatória 3 contas e não 4, porque se entendia, tal como declararam unanimemente as testemunhas dos Recorrentes, que a fracção autónoma Hotel, sendo a única fracção autónoma da parte-Hotel, não parti-lha com outros condóminos partes ou equipamentos comuns afectados exclusivamente ao seu uso, contrariamente ao que sucede com as outras*

*partes ou sectores do condomínio e que a constituição das referidas contas era apenas um mecanismo que visava evitar os obstáculos à realização de obras que pudessem surgir de dúvidas sobre a natureza dessas partes ou equipamentos afectados exclusivamente o uso de certos condóminos e que não às obras em partes e equipamentos sem essa afectação;*

10. *Em resumo, pretendiam os Recorrentes que o douto Tribunal Recorrido se pronunciasse, nomeadamente, sobre as seguintes questões: (1) violação das normas dos artigos 5.º (1.º fundamento invocado e com implicação na impugnação aqui em causa), 562.º/3 do CPC e 8.º/ 1-1) e 15.º/3 do Lei n.º 14/2017; (2) erro de julgamento no que à conclusão de que se deu como provado a aprovação de 4 contas parciais e autónomas e que constitui fundamento da decisão; (3) contradição entre fundamentos ou entre factos provados e a decisão judicial proferida; e (4) não existência de base factual para a decisão de direito explicitada;*
11. *Tinha o Tribunal Recorrido o dever de se pronunciar, nomeadamente, sobre as questões referidas, nos termos do artigo 563.º/2 do CPC, dado tratar-se de verdadeiras*

*questões, concretas controvérsias centrais a dirimir, necessárias à resolução do pleito, e não de meros argumentos, considerações ou razões de fundamento, mais ou menos hipotéticos, opinativos ou doutriniais, para além de se tratar de matéria de conhecimento oficioso, não se tratando de questões cuja apreciação se devesse considerar prejudicada pela decisão dada a questão anterior;*

- 12. Padece ainda o Ac. Recorrido do vício de falta de suficiente fundamentação que justifique a decisão tomada;*
- 13. Ocorre falta de fundamentação de facto e de direito da decisão judicial, quando exista falta absoluta de motivação ou quando a mesma se revele gravemente insuficiente, em termos tais que não permitam ao respectivo destinatário a compreensão das razões de facto e de direito da decisão proferida;*
- 14. O Tribunal Recorrido não esclarece porque é que entende que “não é por se chamar um fundo com quatro ou três fontes contributivas (...) que se altera a realidade, uma vez que o que resulta é a criação de três/quatro fundos*

*distintos, com fins distintos e não a criação de um fundo de reserva nos termos indicados na lei...”;*

15. *Em lado nenhum, o douto Tribunal Recorrido indica em que passo da matéria de facto se pode encontrar o respaldo necessário para tal afirmação, o que era necessário, pois que, pode bem acontecer que a existência de 4 contas bancárias não tenha de significar necessariamente 4 fundos parciais e autónomos e com destinos próprios;*
16. *Na verdade, da matéria de facto provada nada resulta sobre o destino de cada uma das referidas contas;*
17. *O Tribunal Recorrido afirma que isso “é o que resulta”, mas em lado nenhum indica donde resulta tal conclusão, e em que termos é que a mesma resulta assim, e isto principalmente quando anulou (e bem) a resposta dada aos QQ 10.º e 11.º, donde constava a referência ao destino das referidas contas, sendo que tal resposta foi dada, tal como expressamente se afirma, “em ordem a permitir que não falte o apuramento dos factos necessários à decisão da questão de Direito...”;*

18. *O Tribunal dá por demonstrado o que claramente não demonstra;*
19. *Anulada que foi pelo Tribunal Recorrido aquela resposta aos QQ 10.º e 11.º, deixou de existir a base factual, pelo próprio TJB considerada necessária, em que o TJB sustentou a convicção de que se tratava verdadeiramente de 4 fundos autónomos e não de 4 contas de um único fundo comum de reserva;*
20. *Fica-se sem se saber porque é que, para o Tribunal Recorrido, falar em “4 contas” é o mesmo que falar em “4 fundos parciais e autónomos”;*
21. *O dever de fundamentação no caso dos autos não se cumpre com a invocação da norma do 631.º/5 do CPC, justamente porque o Tribunal Recorrido não confirmou inteiramente os fundamentos da decisão do TJB, condição necessária para a legitimidade de tal remissão, tal como com a obscura a remissão para “uma leitura atenta sobre as alegações de recurso dos Recorrentes”, dado que não é nesta sede que se encontram os fundamentos de uma decisão judicial e, principalmente, quando aí nada se*

*encontra que seja susceptível de sustentar a afirmação do Tribunal Recorrido;*

22. *Pelo que o Ac. Recorrido padece, nomeadamente, dos vícios previstos nas normas do artigo 571.º/1-b)-d) que conduz à nulidade da mesma, nos termos das normas referidas, ex vi artigo 633.º/1, ambos do CPC;*

*Sem conceder,*

23. *O Ac. Recorrido padece dos vícios da insuficiência da matéria de facto, contradição entre fundamentos ou entre fundamentos e a decisão proferida, violação das normas dos artigos 556.º e 562.º/3, erro de julgamento por erro de interpretação das deliberações aqui em causa e por erro de interpretação e aplicação das normas dos artigos 8.º/1-1) e 15.º/3 da Lei n.º 14/2017;*
24. *Na definição do elenco dos factos que serviram de base à decisão da causa, o TJB considerou que «provou-se também que foi deliberado constituir quatro fundos parciais e autónomos que abrangem a totalidade do condomínio», afirmando-se, em nota de roda-pé, que “também as decisões judiciais têm de ser interpretadas*

*para se lhes apreender o sentido da decisão, o thema decisum”;*

25. *Na fundamentação da sentença, o juiz toma em consideração os factos admitidos por acordo ou não impugnados, provados por documentos ou por confissão reduzida a escrito e os que o tribunal deu como provados, fazendo o exame crítico das provas de que lhe cumpre conhecer;*
26. *Apesar de a Sentença do TJB não ter por objecto o julgamento da matéria de facto, mas antes a aplicação do direito aos factos apurados, o Tribunal não está limitado aos factos apurados, nos termos do artigo 556.º do CPC, podendo ainda indicar outros factos, mas apenas nos termos da norma referida;*
27. *Nos termos do referido preceito, o TJB não podia deixar de tomar em consideração os factos provados, nos termos do artigo 556.º do CPC, concretamente, a resposta dada ao Q 34.º-B e as als. H) e J) dos factos assentes, assim como os factos “não provados” dos QQ 12.º e 14.º;*
28. *Contrariamente ao afirmado pelo TJB, não foi dado como provado que tenha sido “deliberado constituir quatro*

*fundos parciais e autónomos que abrangem a totalidade do condomínio”, antes pelo contrário, resultando das respostas dadas e da especificação a aprovação de um único fundo comum de reserva;*

29. *O TJB e, concomitantemente, o TSI, não podiam afastar o facto que recebeu resposta positiva pelo douto Colectivo, por outro, de sinal contrário, que não chegou sequer a ser quesitado;*
30. *Na fase da elaboração da sentença, o juiz não pode dar como provados factos com base em provas de livre apreciação, provas cujo exame crítico já foi feito no momento do julgamento da matéria de facto, mas apenas com base em provas resultantes de presunções legais, documentos com força probatória plena, ónus probatórios, e factos admitidos por acordo ou confissão das partes, é que se afirma claramente, nomeadamente, nos Acs. do STJ de 16/12/2004, proc. 04B3896 e de 10/5/2005, proc. 05A963 e de 31/5/2007, proc. 07B1659, todos in: <https://www.dgsi.pt>);*

31. *Sendo que a resposta positiva ao Q34.º-B foi dada com base em prova documental sem força probatória plena e em prova testemunhal;*
32. *Não se tendo dado como provado qualquer outro facto relativo à deliberação sobre os pontos 4) e 5 da ordem de trabalhos, tendo-se dado como não provado que foi apenas discutida e aprovada a constituição de três fundos comuns de reserva e que não foi deliberado discutir e deliberar a constituição de quatro fundos comuns de reserva (cfr. resp. QQ 12.º e 14.º), não existindo provas de que, no momento da sentença o tribunal devesse conhecer, o TJB não devia considerar tal facto que considerou, nem devia repetir o exame crítico que já havia sido feito pelo Tribunal Colectivo na decisão sobre a matéria de facto;*
33. *E isto sob pena de se desvirtuar completamente o sentido da separação entre julgamento da matéria de facto e da matéria de direito e da intervenção do Tribunal Colectivo no primeiro daqueles julgamentos;*
34. *Pelo que a Sentença do TJB e, concomitantemente, o Ac. recorrido incorrem no vício resultante da violação das normas dos artigos 562.º/3 e 556.º do CPC;*

35. *Além de que, tendo procedido como procedeu, ficou a doura Sentença do TJB a padecer do vício de contradição entre fundamentos ou entre os factos dados como provados, pelo douto Tribunal Colectivo, e a decisão a anulação proferida, matéria que é de conhecimento oficioso e, concomitantemente, o Ac. Recorrido;*

*Sem conceder,*

36. *O TJB e, concomitantemente, o Tribunal Recorrido, erraram na interpretação que fazem de deliberação;*

37. *Com base na resposta dada ao QQ 12.º, 14.º, 34.º-B e als. H) e J) dos factos assentes, com base no aviso convocatório, na sua versão original, de acordo o seu conteúdo fixado pelo Tribunal Recorrido, nunca se poderia afirmar que foi deliberado a constituição quatro fundos comuns de reserva;*

38. *Da existência de 4 contas, não se pode extrair de forma necessária e acrítica que se esteja perante 4 fundos parciais e autónomos, sendo que na realidade apenas existe um único fundo, formado pelas contribuições pagas por todos os condóminos, as quais se encontram depositadas nas contas das partes respectivas;*

39. *A existência de contas por partes/sectores/blocos foi pensada apenas como forma de acautelar a realização de obras e de despesas nas partes comuns do condomínio, afectadas exclusivamente ao uso de certos condóminos, que poderiam ficar em risco em virtude de dúvidas que se possam suscitar sobre a interpretação e aplicação das normas dos artigos 8.º/1-1) e 15.º/3 da Lei n.º 14/2017, sendo hoje clara a existência diversos condóminos, por exemplo, da parte habitacional, que se opõem frontalmente a que, por exemplo, elevadores da parte de escritórios, que estão afectados exclusivamente a esta parte, sejam reparados com dinheiro proveniente do fundo comum de reserva, considerando que devem ser os próprios condóminos titulares de fracções para escritório, quem exclusivamente utiliza tais elevadores, quem deve suportar tais despesas;*
40. *A razão de ser das contas diferenciadas é justamente a de permitir que, em casos como estes, se avançasse imediatamente com as referidas obras, recorrendo apenas às contribuições depositadas na conta da parte/escritórios, deixando-se para momento ulterior o esclarecimento sobre quem deveria suportar tais despesas: o fundo comum de*

*reserva ou os condóminos da parte em questão, e em consequência, proceder-se ao acerto de contas, no 1.º caso, ou à exigência da devolução do que foi pago, através da referida conta, dos condóminos proprietários de fracções para escritórios, na segunda hipótese; ou então para acomodar quaisquer outras decisão unânimes dos condóminos sobre tal matéria;*

- 41. Pelo que não corresponde à verdade que as provisões de cada conta se destinam a custear “apenas a um grupo delimitados das despesas”, mas, antes, sendo o conjunto das contribuições depositadas nas quatro contas a responder, conjuntamente pelas despesas a efectuar nas partes e equipamentos comuns sem afectação exclusiva a grupos de condóminos;*
- 42. Não se deveria esquecer a grande complexidade de que se reveste o condomínio do edifício “A”, tal como se reconhece na matéria de facto provada, onde numa das referidas partes funciona um Hotel de 5 estrelas, sendo que a lei, na sua aplicação, não pode deixar de atender às idiossincrasias da realidade a que se dirige e deve procurar resolver adequadamente os problemas que aí se suscitam;*

43. *Nada impede que a a.g.c. possa deliberar sobre esta matéria e decidir conforme entender mais adequado em termos de gestão do referido fundo, o que, de forma alguma, põe em causa a finalidade que levou a lei a impor a existência do f.c.r.;*
44. *As contas aqui em causa não existem para fazer face apenas a certas e determinadas despesas, mas antes a todas as despesas do condomínio, mencionadas na norma do artigo 10.º/1 do diploma referido”, facilitando o registo de fluxos financeiros pagos por cada parte do edifício, o acerto de contas, evitando-se o risco da não realização de obras ou a utilização de dinheiros que mais tarde viesse a ser considerada indevida e permitindo-se também um mais fácil e rigoroso controlo dos movimentos a crédito e a débito por parte de todos os condóminos;*
45. *Razão por que na ordem de trabalhos, originariamente, não se previa uma conta também para a parte-hotel, justamente porque não existe partes ou equipamentos comuns partilhados exclusivamente por um grupo de condóminos, dentro do condomínio, o que não significa que a parte hotel não estivesse onerada com o pagamento de despesas com obras nas partes e equipamentos comuns*

*que partilha com todos os restantes condóminos, v.g., paredes exteriores, coberturas do comum, pilares, etc.;*

46. *Sendo que a a.g.c. tem competência para autorizar a abertura de 4 contas bancárias para o mesmo fundo comum de reserva;*
47. *A deliberação anulada não afronta a existência do f.c.r., antes prevê sua existência e aprova o valor global do mesmo e o valor da contribuição de cada condómino, tal como estabelece a lei, nem põe em causa as finalidades para as quais a lei impôs a criação do f.c.r., antes, pelo contrário, melhor garante a sua consecução;*
48. *A deliberação anulada não violenta a vontade do “condómino contribuidor”, tal com se afirma a Sentença do TJB, porque tal deliberação foi aprovada por maioria e os representantes do ora Recorrido apoiaram que se abrisse mais uma conta bancária para a parte-hotel;*
49. *Tal a aprovação das referidas contas não se destina a criar fundos comuns de reserva, em substituição do f.c.r. obrigatório, conforme, erradamente, se afirma na Sentença do TJB, justamente porque a abertura das referidas contas bancárias, tal como se afirmou, nada tem*

*que ver com a constituição do f.c.r., mas apenas com a sua adequada gestão, e, portanto, nunca poderiam ter tais contas o alcance que o TJB e o douto Tribunal Recorrido lhes dão, de significarem vários fundos parcelares em substituição do f.c.r.;*

50. *Com tal deliberação não se pretende “desligar” do todo partes comuns do condomínio, que não é possível, para as enquadrar apenas num sector, na medida em que visa apenas melhor executar as normas dos artigos 8.º/1-1) e 15.º/3 do referido diploma;*
51. *O exemplo do “ pilar estrutural do edifício do condomínio abalroado por um veículo no parque de estacionamento”, não é adequado a justificar a conclusão do TJB, justamente porque não se trata de parte como afectada em uso exclusivo dos condóminos da parte-estacionamentos, pelo que tal reparação nunca, em circunstância alguma, seria suportada pelos fundos existentes na conta bancária da parte-estacionamentos, mas antes pelo dinheiro depositado nas quatro contas, por se tratar de despesas em parte comum do condomínio;*

52. *O Ac. recorrido ao remeter para a Sentença do TJB ficou a padecer dos mesmos vícios, nomeadamente, do em erro de julgamento, por erro de interpretação e aplicação das normas dos artigos 8.º/1-1) e 15.º/3 da Lei n.º 14/2017;*
53. *As razões de impugnação do Ac. Recorrido, relativamente à deliberação que aprovou a constituição de 4 contas do mesmo fundo comum de reserva, são extensíveis, mutatis mutandis, à parte do Ac. Recorrido que confirma a invalidade das deliberações relativas aos pontos 5) e 8) da ordem de trabalhos, em virtude de as mesmas terem sido anuladas, em consequência da anulação da deliberação relativa ao fundo comum de reserva e referidas contas, o ponto 4) da ordem de trabalhos.*

\*

O Autor respondeu nos termos constantes a fls. 1490 a 1505 dos autos, cujo teor aqui se dá integralmente reproduzido, pugnando pelo não provimento do recurso.

\*

Foram colhidos os vistos legais dos Mmºs Juizes-Adjuntos.

\*

Por despacho do Relator de fls. 1521 a 1523, suscitou-se oficiosamente a eventual existência de contradição insanável na matéria de facto.

\*

Cumprido o contraditório, vieram as partes responder nos termos constantes a fls. 1527 a 1529 e 1531 a 1536 dos autos, cujos teores aqui se dão por integralmente reproduzidos.

\*

## **II - FACTOS PROVADOS**

Da sentença sob recurso consta a seguinte factualidade:

- a) O Autor é proprietário das fracções autónomas “P14-07”, “P14-08”, “P14-09”, “P14-10”, “P15-07”, “P15-08”, “P15-09”, “P15-10”, “P16-07”, “P16-08”, “P16-09”, e “P16-10”, todas para escritório, do edifício denominado “A” (o “Prédio”), em regime de propriedade horizontal, com os [Endereço(1)] e [Endereço(2)], inscrito na matriz predial sob o artigo XX.XXX e descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XX.XXX, a fls. XX do Livro BXXK, aí registadas a seu favor sob as inscrições XXXXXXG, XXXXXXG, XXXXXXG e XXXXXXG.

- b) Dentro do referido Prédio, as fracções autónomas para escritório encontram-se localizadas numa torre própria e representam um valor percentual de 15.4225% da totalidade do Prédio.
- c) A parte do Hotel, fracção autónoma “P001”, composta por 1ª Cave, R/C e 1º ao 22º andares pertence, desde 2007, à [Limitada].
- d) [公司], em português, [Limitada] e, em inglês, [Limited], proprietária do Hotel denominado [Hotel], anteriormente designado como Hotel A, tem uma quota correspondente a 72.116% do Prédio e foi, até 11 de Setembro de 2021, a Administradora de facto do Edifício A (doravante a “Administradora de facto”).
- e) Em finais de Agosto de 2021, foi afixado um aviso convocatório na zona de acesso aos elevadores da torre de escritórios, datado de 19 de Agosto de 2021, para a primeira reunião da Assembleia Geral do Condomínio do Prédio a fim de deliberar sobre os 10 pontos constantes da ordem de trabalhos, que consta da convocatória – Cfr. Documento de fls. 29 a 37, que se dá por integralmente reproduzido.

- f) O ponto 3 da ordem de trabalho tem como objecto “Discutir e deliberar sobre aprovação do orçamento do período de 1-1-2021 a 31-12-2021 do Edifício A” (“討論並決議通過 A 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日之財務預算”).
- g) O ponto 7 da ordem de trabalho tem como objecto a discussão e a deliberação sobre a autorização a conceder ao Órgão de Administração do Edifício A para contratação da “[Limitada]” para administrar o Edifício A, celebrando com a mesma empresa um contrato de administração com duração de 3 anos (12 de Setembro de 2021 a 11 de Setembro de 2024).
- h) No que diz respeito aos pontos 8 e 9, foram aprovadas as autorizações a conceder ao “Órgão de Administração do Edifício A” para tratar de obras de conservação e reparação dos equipamentos comuns e das partes comuns do Edifício A e do respectivo licenciamento, desde que o respectivo valor não seja superior a MOP500.000,00, cujas despesas serão suportadas pelo fundo comum de reserva, carecendo de ratificação caso o valor seja superior e para praticar, entre os actos indicados no ponto 9, as obras de reparação e beneficiação das fachadas.

- i) Conforme consta do ponto 6 da “Nota” do aviso convocatório, as “Cópias do orçamento e minutas do contrato de serviço de administração e dos contratos de seguro, referidas nos pontos 3, 6 e 7 da ordem do dia, encontram-se depositadas no seguinte local para consulta: [Endereço(3)]”.
- j) Em relação ao ponto 5, foi deliberado o seguinte: para além da contribuição mensal, os condóminos dever proceder ao pagamento de uma contribuição adicional de 5% para a constituição de fundo comum de reserva.
- k) Na reunião da Assembleia Geral dos condóminos que teve lugar no dia 11 de Setembro de 2021, o Autor foi representado pelos seus procuradores, C, D, E e F, tendo os mesmos apresentado opiniões e sugestões durante a discussão da ordem de trabalhos, votando contra todos os pontos da ordem do dia, com excepção dos ponto 1) e ponto 2), que dizem respeito à eleição da representante do [Banco], G, como Presidente da Reunião e como membro do Órgão de Administração do Edifício A, abstendo-se quanto à eleição dos restantes candidatos ao Órgão de Administração.

- l) Na reunião, encontravam presentes condóminos que representavam 87,9426% do valor total do condomínio na reunião.
- m) Por despacho do STOP n.º 56/2004, foi autorizada modificação do aproveitamento do terreno onde fica o Prédio agora com a construção de um hotel, com a área bruta de construção (ABC) de 68.580m<sup>2</sup>, além de escritórios, com ABC de 18.285m<sup>2</sup>, habitação, com ABC de 13.271m<sup>2</sup> e estacionamento, com ABC de 13.638m<sup>2</sup>.
- n) Sob a gestão dos anteriores responsáveis, quer dos actuais, até à data da reunião de 11 de Setembro de 2021, não foi constituído o fundo comum de reserva do Prédio.
- o) A fim de poder participar, discutir e votar as deliberações, o Autor pediu ao H, advogado com escritório em Macau, [Endereço(4)], Edifício A, para se deslocar à morada indicada no aviso convocatório e requerer as cópias dos documentos depositados, nomeadamente as cópias do orçamento.(Q 1.º)
- p) Quando o H solicitou cópias dos documentos referidos no aviso convocatório, o funcionário da Administradora de facto, I, apenas lhe exibiu uma tabela de orçamento com a

enumeração de várias parcelas de despesas, sem qualquer outro documento de suporte que as justificasse (conforme consta do documento de fls. 60, que se junta e que se dá por integralmente reproduzido) e referiu-lhe que não dispunha dos contratos de prestação de serviços de administração de condomínio e do seguro a serem celebrados e que os iria obter, tendo ambos acertado que o H regressaria mais tarde. O H regressou ao local referido na convocatória, foi novamente recebido pelo I, o qual lhe exibiu minutas dos contratos de prestação de serviços de administração de condomínio e do seguro, a serem celebrados. (Q 2.º)

- q) Na mesma ocasião, o I apenas permitiu que o H tirasse uma fotografia da referida tabela do orçamento, recusando que fizesse o mesmo com os outros documentos, alegando que a Administradora de facto não o permitia. (Q 3.º)
- r) Face à recusa expressa da prestação dos documentos relativos às contas da administração do condomínio dos anos anteriores relacionadas com as verbas do orçamento, os procuradores do Autor, e outros condóminos presentes, manifestaram, logo no início da reunião da Assembleia Geral do Condomínio, a necessidade de conhecer as contas

do exercício anterior para poderem discutir e deliberar sobre a aprovação ou não do orçamento, referindo que o orçamento para o próximo ano tem de ter por base esse fundamento, o que foi recusado expressamente pelo representante da Administradora de facto, também presente na reunião, alegando que o orçamento a aprovar na primeira reunião do Condomínio não requeria qualquer justificação ou fundamento e que as contas só seriam apresentadas no próximo ano. (Q 4.º)

- s) O “Projecto de orçamento” disponibilizado apenas se refere ao orçamento dos escritórios do Prédio [LIMITADA], orçamento relativo às receitas do centro comercial ([公司]商業中心預算收支賬目) e não ao orçamento de todo o Prédio. (Q 6.º)
- t) Os quatro orçamentos (documentos de fls. 60, fls. 372 a 374) foram apresentados como constituindo, na globalidade, o orçamento do condomínio do Prédio A e foram colocados na mesa da reunião da assembleia geral, submetidos à discussão e votação dos condóminos na referida Assembleia Geral do Condomínio. (Q 8.º)
- u) Na reunião, não foi apenas aprovado o orçamento parcelar

para escritórios do Prédio, tendo sido também aprovados os orçamentos das Partes restantes do Prédio A. (Q 9.º)

- v) Provado que o que consta dos pontos 4) e 5) da ordem de trabalhos tem a redacção que consta dos avisos convocatórios em Língua Chinesa e em Língua Portuguesa que foram dados por reproduzidos na alínea e). (Q 10.º e 11.º)
- w) Durante a reunião, não foi aceite por unanimidade qualquer alteração do ponto 4 da ordem de trabalhos, de forma a incluir a constituição de quatro fundos comuns de reserva. (Q 12.º)
- x) O Prédio constituído em regime de propriedade horizontal, é composto por 4 partes – fracções para escritórios, fracções para estacionamento, fracções para habitação e fracções para hotel. (Q 15.º)
- y) O Edifício “A” tem um único condomínio e não diversos sub condomínios, não sujeito ao regime de administração complexa. (Q 16.º)
- z) Todas as partes – Hotel, Escritórios, Estacionamento e Habitação – encontram-se ligadas entre si, partilhando as mesmas partes comuns, não existindo edifício fisicamente

separados. (Q 17.º)

- aa) A fracção autónoma-Hotel (P001) integra todo o espaço físico afectado ao estabelecimento hoteleiro, incluindo todos os bens e equipamentos que fazem parte integrante da referida fracção, ou que lhe são inerentes ou conexiões estrutural e funcionalmente. (Q 19.º)
- bb) Em matéria do seguro do prédio, antes de reunião, foram recusadas ao representante do Autor, H, as cópias do contrato de seguro. (Q 24.º)
- cc) Os representantes do Autor foram consultar os elementos constantes do aviso convocatório no dia anterior à reunião, pelas 16:00 horas. (Q 31.º)
- dd) Em 8 de Outubro de 2021, pelas 10:00 horas, J, representante do Autor, dirigiu-se ao escritório da administradora, pedindo para examinar as contas relativas aos exercícios passados, tendo a empresa de administração disponibilizado todas as facturas e recibos referentes às despesas efectuadas. (Q 32.º)
- ee) Tendo o referido representante pedido uma tabela das despesas relativas ao consumo de electricidade e água do Edifício Escritórios, o que lhe foi entregue. (Q 33.º)

- ff) A deliberação sobre o ponto 3) da ordem de trabalhos foi aprovada com 79,8307% de votos a favor, 3,4588% de votos contra e com 4,6394% de abstenções, correspondentes ao valor do condomínio. (Q 34.ºA)
- gg) A deliberação sobre o ponto 4) da ordem de trabalho, relativo à constituição do fundo comum de reserva, com as quatro fontes contributivas, foi aprovada com 84,4701% de votos a favor, 3,4588% de votos contra e sem abstenções, correspondentes ao valor do condomínio. (Q 34.ºB)
- hh) As deliberações sobre os pontos 6) e 7) da ordem de trabalhos foram aprovadas com 84,4701% de votos a favor, 3,4588% de votos contra e sem abstenções, correspondentes ao valor do condomínio. (Q 34.ºC)
- ii) A administração assumiu o compromisso de suportar 5% dessa contribuição adicional, retirando-o da sua remuneração. (Q 34.ºE)

\*

### **III – FUNDAMENTAÇÃO**

Os Réus suscitaram no presente recurso as seguintes questões:

### **1) Nulidade do acórdão por omissão de pronúncia**

Os Réus alegam que o acórdão recorrido padece de nulidade nos termos do art. 571.º, n.º 1, al. d) do Código de Processo Civil, porquanto o Tribunal de Segunda Instância omitiu-se a pronunciar-se acerca do *erro de julgamento na apreciação da matéria de facto que serviu de fundamento à decisão de anulação*, bem como do conseqüente erro de julgamento de direito, questões estas expressamente suscitadas pelos Réus no recurso anterior.

### **2) Falta de fundamentação adequada na decisão**

Entendem que o acórdão recorrido carece de fundamentação lógica e jurídica suficiente para sustentar a conclusão de que as deliberações sociais previram a constituição de três (ou quatro) fundos comuns de reserva distintos.

Mais defendem ainda que o Tribunal de Segunda Instância não poderia usar a faculdade prevista no art. 631.º, n.º 5 do Código de Processo Civil, uma vez que o julgado de primeira instância não foi confirmado na íntegra, requisito essencial para o exercício dessa faculdade.

### **3) Insuficiência e contradição na matéria de facto; erro de julgamento; violação normativa**

Os Réus apontam que há erro na determinação da matéria de facto relevante para a decisão de direito, o que configura violação do art. 562.º, n.º 3 do Código de Processo Civil, bem como contradição insanável entre os factos dados como provados e a decisão de anulação das deliberações da assembleia geral de condóminos.

Alegam, ainda, violação dos arts. 8.º, n.º 1, al. 1) e 15.º, n.º 3 da Lei n.º 14/2017, na medida em que estas disposições legais estabelecem expressamente que os encargos relativos às partes comuns afectadas ao uso exclusivo de um condómino (ou conjunto de condóminos) devem ser unicamente suportados pela(s) parte(s) que beneficiam dessa afectação, princípio este totalmente desrespeitado na decisão recorrida.

\*

Após o exame criterioso da factualidade apurada, verifica-se a existência de contradição insanável na matéria de facto, que inviabiliza a apreciação dos fundamentos do recurso dos Réus acima referidos neste momento processual.

Vejamos.

Resulta expressamente da al. E) do facto assente, o seguinte:

*“Em finais de Agosto de 2021, foi afixado um aviso convocatório na zona de acesso aos elevadores da torre de escritórios, datado de 19 de Agosto de 2021, para a primeira reunião da Assembleia Geral do Condomínio do Prédio a fim de deliberar sobre os 10 pontos constantes da ordem de trabalhos, que consta da convocatória – Cfr. documento de fls. 29 a 38, que se dá por integralmente reproduzido”*

Bem como das respostas aos quesitos 10.º e 11.º, após a alteração feita pelo Tribunal de Segunda Instância no acórdão ora recorrido<sup>1</sup>, a saber:

---

<sup>1</sup> O TSI modificou a decisão da matéria de facto dos quesitos 10º e 11º nos seguintes termos:

*“Nos quesitos 10º e 11º da Base Instrutória perguntava-se o seguinte:*

*10.º*

*Os pontos 4) e 5) da ordem de trabalhos referem-se à constituição de “três fundos comuns de reserva” para as zonas de Comércio (ou seja, as fracções autónomas utilizadas como escritórios), de Habitação e de Estacionamento, constituído por deduções correspondentes a 10% das contribuições dos condóminos, não estando o Hotel obrigado a contribuir para qualquer fundo de reserva?*

*11.º*

*O ponto 4) da ordem de trabalho é: 討論並決議設立共同儲備基金10% (現行管理費不包括共同儲備基金) 設立商業中心、住宅及停車場三個共同儲備基金戶口專款專項，不包括酒店?*

*A tradução literal para Português do que se encontra escrito em Chinês no quesito 11º é o seguinte:*

*O ponto 4) da ordem de trabalho é: Discutir e decidir criar um fundo de reserva comum de 10% (a taxa de administração actual não inclui o fundo de reserva comum) e criar três contas de fundo de reserva comum para centros comerciais, edifícios residenciais e estacionamento excluindo hotel?*

*A resposta dada a esta matéria e respectiva fundamentação pelo Tribunal “a quo” foi a seguinte:*

*«Provado que ao escrever os pontos 4) e 5) da ordem de trabalhos a entidade convocadora quis convocar os condóminos para deliberarem sobre a constituição de “três fundos de reserva”, não estando o Hotel obrigado a contribuir para qualquer deles, sendo:*

*- um destinado a ser provido por deduções correspondentes a 10% das contribuições dos*

---

condóminos titulares das fracções destinadas a escritórios, destinado a ser depositado numa conta bancária autónoma e destinado a ser despendido para suportar despesas com as partes comuns do condomínio localizadas na parte do edifício destinada a escritórios;

- outro destinado a ser provido por deduções correspondentes a 10% das contribuições dos condóminos titulares das fracções destinadas a habitação, destinado a ser depositado numa outra conta bancária autónoma e destinado a ser despendido para suportar despesas com as partes comuns do condomínio localizadas na parte do edifício destinada a habitação;

- outro destinado a ser provido por deduções correspondentes a 10% das contribuições dos condóminos titulares das fracções destinadas a estacionamento automóvel, destinado a ser depositado numa outra conta bancária autónoma e destinado a ser despendido para suportar despesas com as partes comuns do condomínio localizadas na parte do edifício destinada a estacionamento automóvel.

**Fundamentação:** *Em rigor, a questão colocada nos quesitos 10º e 11º consiste em saber como deve ser interpretado o aviso convocatório, designadamente os seus pontos 4) e 5). Se deve ser interpretado no sentido de convocar os condóminos para deliberarem a constituição de um único fundo comum de reserva a ser “guardado” em três contas bancárias distintas ou no sentido de convocar para deliberar a constituição de três fundos comuns de reserva, cada um deles a ser “guardado” numa conta bancária distinta.*

*Assim vistas as coisas, a questão quesitada trata-se de uma questão de Direito: o sentido com que deve valer juridicamente um acto jurídico de declaração de vontade feita na forma escrita por determinada pessoa. Nesse caso, a questão não deveria ser respondida nesta sede de decisão de matéria de facto (negrito nosso). Porém, em ordem a permitir que não falte o apuramento dos factos necessários à decisão da questão de Direito controvertida pelas partes, sem prejudicar as garantias processuais destas quanto à discussão contraditória da questão e sem extravasar o âmbito dos poderes de cognição do tribunal em matéria de facto, deve entender-se o teor dos quesitos 10º e 11º como contendo a matéria de facto respeitante à vontade real da entidade convocadora – a sociedade comercial prestadora dos serviços de gestão do condomínio denominada [Limitada].*

*A declaração de vontade foi feita em duas línguas, não sendo exactamente coincidentes os sentidos literais dos ambos os textos utilizados das duas línguas. É facto notório que uma das línguas é aqui mais utilizada que a outra. É também facto notório que uma das línguas é menos variável que a outra quanto à variação das suas palavras em género e número, estando aqui em causa apenas a variação em número: singular ou plural.*

*Se isso não bastasse em dificuldade, acresce que o facto a apurar é também esquivo à sua demonstração. Trata-se de um facto interno: - a vontade real. Se a exteriorização da vontade em texto escrito de duas línguas díspares é factor de imprecisão, a própria vontade real é difícil de sondar.*

*O que seja um “fundo” é mais objectivo e mais fácil de definir, sendo familiares o Fundo de Garantia Automóvel e Marítimo, o Fundo de Garantia Salarial, o Fundo de Segurança Social, etc.. O que define um fundo é uma determinada quantia monetária com origem comum e destino comum e gerido por uma determinada entidade. É irrelevante se a quantia monetária é guardada em um ou em vários locais. No caso dos autos, não há dúvidas sobre quem gere o fundo, ou seja, a mesma entidade que gere o condomínio. Também não há dúvidas sobre a origem tripartida do fundo: os condóminos titulares das fracções destinadas a escritórios, a habitação e a estacionamento. Então, saber se o “criador” do aviso convocatório quis convocar para deliberar a constituição de um fundo ou de três consiste em saber se quis*

---

*destinar as provisões ao custeio de todas as despesas ou a custear apenas um grupo delimitado de entre todas.*

*Pois bem, as testemunhas que sobre esta questão depuseram foram unânimes no sentido de as provisões feitas por determinado condómino para o fundo se destinarem a custear apenas despesas nas partes comuns localizadas na parte do edifício a que pertence a fracção autónoma do condómino contribuidor. Estes depoimentos apontam claramente para que o convocador tivesse querido convocar para deliberar a constituição de três fundos de três diferentes origens e com três diferentes destinos, embora geridos por uma só entidade.*

*O teor dos referidos depoimentos é coerente com a firme convicção do “convocador” já atrás referida no sentido que o edifício é, de facto, repartido em quatro partes autónomas e independentes que não “vestem” nada bem com a situação jurídico-formal.*

*Foi neste quadro processual e probatório que se formou a convicção do tribunal quanto aos quesitos 10º e 11º.».*

*Realçámos a negrito o comentário feito na fundamentação da resposta dada a estes dois quesitos perante o que ali se perguntava, tendo o Mmº Juiz que a redigiu optado por entender estes quesitos visavam “interpretar” os pontos 4 e 5 da ordem de trabalhos que constavam do aviso convocatório, e acrescentamos nós, da Acta da Assembleia Geral, pois é sobre as deliberações tomadas que versa a acção.*

*Compreendemos a perplexidade perante estes quesitos, pois estando dado por assente na alínea E dos factos assentes o aviso convocatório, ali se dando por reproduzida a cópia dos mesmos que consta de fls. 29 a 37 nas duas línguas oficiais Chinês e Português, com todo o respeito por posição contrária, não conseguimos descortinar qual a utilidade dos quesitos 10º e 11º uma vez que o que ali se pergunta consta literalmente dos respectivos avisos convocatórios.*

*No seguimento da perplexidade sentida pelo colega que redigiu a fundamentação da decisão da matéria de facto, acrescentaríamos que se o que se queria perguntar era se quando no aviso em Português se escrevia 3 fundos se tinha em mente apenas um fundo e no aviso em Chinês quando se dizia um fundo se pretendia dizer 3, salvo melhor e mais avalizada opinião a pergunta haveria de ser diferente.*

*Aqui chegados, se estava dada por assente e reproduzido o teor dos avisos convocatórios, a nossa perplexidade é outra: Para que é que servem os quesitos 10º e 11º? Pois da sua redacção não resulta que lhes estivesse subjacente querer perguntar se quando se escreveu “x” se queria dizer “Y”.*

*Logo, assim sendo, o que resulta evidente perante os quesitos 10º e 11º é que outra resposta não lhes podia ser dada que não fosse: “Provado que o que consta dos pontos 4) e 5) da ordem de trabalhos tem a redacção que consta dos avisos convocatórios em Língua Chinesa e em Língua Portuguesa que foram dados por reproduzidos na alínea E) dos Factos Assentes.”*

*Não se respondendo assim, face à pergunta feita nestes dois quesitos, a resposta dada estaria em contradição com o facto assente sob a alínea E) dos factos assentes.*

*Por outro lado, reitera-se, em momento algum se perguntava se quando se disse três se queria dizer um, ou o inverso, pelo que, a interpretação destes quesitos como perguntando qual seria a vontade real da entidade convocadora não tem neles qualquer suporte material, indo muito para além do respectivo conteúdo.*

*Tudo o quanto se alega acerca da redacção do ponto 4) da ordem de trabalhos e da evidente divergência na redacção em Língua Chinesa e em Língua Portuguesa é matéria a ser*

*“Provado que o que consta dos pontos 4) e 5) da ordem de trabalhos tem a redacção que consta dos avisos convocatórios em Língua Chinesa e em Língua Portuguesa que foram dados por reproduzidos na alínea E).”*

Ora, segundo o documento de fls. 29 a 38 dos autos que se deu como reproduzido na al. E) do facto assente, o ponto 4) da ordem de trabalhos a submeter à votação da assembleia geral de condóminos tem o seguinte teor:

*“4) Discutir e deliberar sobre a constituição de 3 fundos comuns de reserva do condomínio, respectivamente para o Centro Comercial, Habitação e Estacionamento (excluindo-se o Hotel), com valor de contribuição correspondente a 10% dos encargos do condomínio. (Actualmente, o valor de contribuição para fundo comum de reserva*

---

*apreciada aquando da decisão de direito – tal, aliás, como o Mmº colega no Tribunal a quo já referia -, tanto mais que, a causa de pedir quanto às deliberações relativas aos pontos 4) e 5) da ordem de trabalhos é que se deliberou em sentido contrário ao que a lei autoriza e não que se tenha tomado uma decisão sem que a mesma constasse da ordem de trabalhos (salvo no que concerne ao “quarto” fundo ou conta contributiva) no que concerne a esta questão da aprovação de um ou de três fundos de reserva do condomínio, o que, mais inútil ainda torna esta discussão.*

*A ser assim, não adianta de muito à solução da acção saber se da ordem de trabalhos constava deliberar sobre a constituição de um fundo ou de três, sendo já relevante saber qual o sentido do que se deliberou.*

*Assim sendo, sem necessidade de outras considerações por inútil se mostrar tudo quanto se alega acerca desta matéria, impõe-se julgar procedente a impugnação da matéria de facto quanto às respostas dadas a estes dois quesitos passando a mesma a ser a indicada, corrigindo-se infra a decisão sobre a matéria de facto neste sentido (alínea v) da factualidade assente que corresponde à reprodução da resposta dada aos quesitos 10º e 11º da Base Instrutória).”*

*não está incluído nas prestações devidas para pagamento de encargos de condomínio).” (a fls. 30 dos autos)*

Por sua vez, da resposta ao quesito 12.º resulta provado que:

*“Durante a reunião, não foi aceite por unanimidade qualquer alteração do ponto 4 da ordem de trabalhos, de forma a incluir a constituição de quatro fundos comuns de reserva”.*

Além disso, foram dados como não provados os seguintes quesitos:

*Quesito 13.º*

*Durante a reunião, apenas foi discutida e aprovada a constituição de três fundos comuns de reserva?*

*Quesito 14.º*

*Em relação ao ponto 4) da ordem de trabalho, não foi deliberado o seguinte: Discutir e deliberar a constituição de quatro fundos comuns de reserva com 10% das prestações dos condóminos (as actuais prestações dos condóminos não contam para o fundo comum de reserva) para o hotel, o centro comercial, a residência e o parque de estacionamento, cada um com a sua própria verba?*

No entanto, da resposta ao quesito 34.ºB resulta provado que:

*“A deliberação sobre o ponto 4) da ordem de trabalho, relativo à constituição do fundo comum de reserva, com as quatro fontes contributivas, foi aprovado com 84,4701% de votos a favor, 3,4588% de votos contra e sem abstenções, correspondentes ao valor do condomínio.” (o sublinhado e o realçado são nossos)*

Trata-se duma resposta que extravasa o mero resultado da votação, consignando uma deliberação sobre a **“constituição do fundo comum de reserva, com as quatro fontes contributivas”** que não corresponde à matéria consubstanciada no ponto 4) da ordem de trabalhos submetido à votação da assembleia geral de condóminos - *Discutir e deliberar sobre a constituição de 3 fundos comuns de reserva do condomínio, respectivamente para o Centro Comercial, Habitação e Estacionamento (excluindo-se o Hotel), com valor de contribuição correspondente a 10% dos encargos do condomínio. (Actualmente, o valor de contribuição para fundo comum de reserva não está incluído nas prestações devidas para pagamento de encargos de condomínio).*

Constata-se que não foi dada como provada qualquer modificação do ponto nº 4 da ordem de trabalhos durante a reunião que justificasse uma deliberação em sentido diverso da apresentada aos condóminos.

Se o ponto nº 4 da ordem de trabalho previa expressamente “*Discutir e deliberar sobre a constituição de 3 fundos comuns de reserva do condomínio ...*” e se está provado que não houve qualquer alteração dessa mesma ordem de trabalho durante a reunião, é impossível dar como provado que a assembleia deliberou e aprovou **“constituição do fundo comum de reserva, com as quatro fontes contributivas”**.

Não existindo a alteração da agenda, a assembleia não poderia ter deliberado em sentido diverso do que foi apresentado aos condóminos.

Nesta conformidade, a referida resposta revela-se incompreensível e logicamente inconsistente quando confrontada com o teor do aviso convocatório (fls. 30 dos autos) que foi dado como reproduzido na al. E) do facto assente, bem como com a resposta aos quesitos 12.º a 14.º.

É certo que as versões chinesa e portuguesa do aviso convocatório não se coincidem integralmente, mas a própria acta da assembleia geral de condóminos permite esclarecer melhor o assunto e o que foi deliberado sob o ponto nº 4 da ordem de trabalho, a saber (fls. 1036 a 1038 dos autos):

“ ...

4) *Discutir e deliberar a constituição de três fundos comuns de reserva com 10% das prestações dos condôminos (as actuais prestações dos condôminos não contam para os fundos comuns de reserva), e a abertura de três contas específicas para os fundos, do centro comercial, da residência e do parque de estacionamento (com excepção do hotel).*

*Discussão sobre o assunto:*

- i. *O K considerou que o hotel tinha horário de funcionamento de 24 horas, daí as despesas eram mais elevadas, era necessário separar o hotel do centro comercial, da residência e do parque de estacionamento, concordou com a constituição de três fundos comuns de reserva só para o centro comercial, a residência e o parque de estacionamento, cada um com a sua própria conta específica, e não incluindo o hotel.*
- ii. *Os Representantes com procuração dos condomínios P14-07, P14-10 e P15-07 questionaram a criação de três fundos comuns de reserva, em vez de um só para o centro comercial, a residência e o parque de estacionamento. E ainda, perguntaram qual o valor de contribuição do hotel para o fundo comum de reserva, sugeriram criar um só*

*fundo comum de reserva e descrever pormenorizadamente os valores de contribuição prestados pelos centro comercial, residência, parque de estacionamento e hotel.*

- iii. *Os Condóminos de P23-01, P23-02 e P23-03 e P23-04 perguntaram sobre os condomínios do Centro Comercial.*

*O Representante da Empresa de Administração dos Imóveis respondeu que o prédio comercial correspondia ao centro comercial, ou seja, compõe-se do átrio dos elevadores do prédio comercial e dos condomínios a partir do 7.º andar até ao andar mais elevado do prédio comercial.*

- iv. *Os Representantes dos Condomínios P14-07, P14-10 e P15-07 perguntaram se o [Banco] estabelecido no átrio fazia parte do centro comercial.*

*O Representante da Empresa de Administração dos Imóveis respondeu que esse local do banco integrava a parte do hotel e encontrava-se registado na escritura de construção desse prédio.*

- v. *Os Representantes com procuração dos Condomínios P23-01, P23-02, P23-03 e P23-04 afirmaram que nesta reunião não se referiu expressamente quem eram os condomínios do centro comercial.*

*O Representante da Empresa de Administração dos Imóveis repetiu que o prédio comercial correspondia ao centro comercial, ou seja, compõe-se do átrio dos elevadores do prédio comercial e dos condomínios a partir do 7.º andar até ao andar mais elevado do prédio comercial.*

*E, o hotel localizava-se do 7.º ao 22.º andar do prédio, na ala sul ficava o hotel e na ala norte havia parte do hotel e da residência. No início da instalação do hotel já havia o projecto de construção definitivo. Em relação ao ar-condicionado central, água, electricidade e elevadores consideravam-se itens autónomos, far-se-ia a liquidação em contas separadas, porém as contas do gerador eléctrico e do sistema contra incêndio eram difíceis de separar. Por esta razão, a criação de três fundos comuns de reserva, cada um com a sua própria verba, seria mais fácil no futuro diferenciar as despesas de reparação.*

- vi. *Os Representantes com procuração dos Condomínios P14-07, P14-10 e P15-07 chamaram a atenção para ter em conta o artigo 10.º do Capítulo I (sic) da Lei n.º 14/2017, a constituição do fundo comum de reserva é obrigatória, sabendo-se que o referido prédio é composto por diferentes fracções comerciais com finalidade diversificada, no*

*entanto tal não influencia a criação do fundo comum de reserva com 10% da prestação dos condôminos.*

*O Representante da Empresa de Administração dos Imóveis afirmou que quanto ao abastecimento de energia ao ar-condicionado central do prédio comercial e ao átrio dos elevadores da residência, e também de energia à habitação, devia fazer-se a liquidação em contas separadas.*

- vii. Os Representantes com procuração dos Condomínios P14-08, P14-09 e P15-08 consideraram que a fachada do prédio fazia parte dos espaços comuns do hotel, do centro comercial, da residência e do parque de estacionamento, e questionaram se se fizesse a reparação da fachada a qual fundo se ia buscar o dinheiro.*

*O Representante da [Limitada] disse que o Órgão de Administração teria o poder de decidir sobre a movimentação e o domínio do fundo para proceder à reparação, podendo os condôminos fiscalizar a sua execução.*

- viii. Os Representantes com procuração dos Condomínios P1510, P1607 e P1610 perguntaram o hotel tinha direito de votação nesta reunião.*

*O Representante da Empresa de Administração dos Imóveis respondeu que o hotel tinha direito de votação nesta reunião.*

- ix. *Os Representantes com procuração dos Condomínios P23-01, P23-02, P23-03 e P23-04 manifestaram a opinião de que o hotel possui cerca de 66% da votação, presentemente, pode o hotel decidir a execução de reparações e de obras no parque de estacionamento, e consideraram que é um acto contraditório para quem não contribuía para o fundo comum de reserva.*

*A Presidente acolheu as opiniões das várias partes, concordou e sugeriu em criar um fundo comum de reserva destinado ao hotel para proceder às reparações futuras.*

***Os condóminos presentes não apresentaram reclamação.***

- x. *Os Representantes com procuração dos Condomínios P14-08, P14-09 e P15-08 consideraram que, relativamente ao Ponto 4 da Ordem do Dia, não bastava constituir um só fundo comum de reserva para o hotel, porque no prédio existem com certeza espaços comuns, daí o hotel, o centro comercial, a residência e o parque de estacionamento tinham de assumir juntos as responsabilidades contra*

*incêndio, ar-condicionado, entre outros, sugerindo que fossem constituídos quatro fundos comuns de reserva destinados ao hotel, centro comercial, residência e parque de estacionamento, a fim de o Órgão de Administração utilizasse esses fundos para proceder às reparações do prédio.*

*O Representante da [Limitada] informou que como o Órgão de Administração foi eleito pelos condóminos presentes na reunião, deviam ter confiança nas decisões proferidas por ele. No caso de se verificar erro no exercício das suas funções, podem os condóminos exonerá-lo.*

- xi. A Presidente rectificou o Ponto 4 da Ordem do Dia, com o seguinte: “Discutir e deliberar a constituição de quatro fundos comuns de reserva com 10% das prestações dos condóminos (as actuais prestações dos condóminos não contam para o fundo comum de reserva) para o hotel, o centro comercial, a residência e o parque de estacionamento, cada um com a sua própria verba. A presente rectificação fica registada na acta e no curso da reunião não poderia haver nenhuma alteração.*

*A [Limitada] concordou em criar o fundo comum de*

*reserva para o hotel.*

*Os condóminos presentes não reclamaram do facto.*

*84,4701% votos a favor 3,4588% votos contra 0% abstenção*

*\* (um condómino presente absteve-se, representando 0,0137%)*

***Resultado da deliberação: Aprovado***

*Nota: Os representantes dos condomínios P23-01, P23-02, P23-03 e P23-04 preencheram e entregaram os votos quando deixaram o local da reunião.*

*... ”.*

Tendo em conta o teor da acta da assembleia geral dos condóminos acima transcrito, a descrição constante do quesito 34ºB no sentido de que foi deliberado **a constituição do (um) fundo comum de reserva, com as quatro fontes contributivas** não tem qualquer cabimento na respectiva acta.

Face ao expendido, se conclui que a resposta oferecida ao quesito 34ºB, na parte em que se refere à “**constituição do fundo comum de reserva, com as quatro fontes contributivas**”, encerra em si um paradoxo e uma falha lógica, implicando uma contradição factual insanável que urge reparar.

Nos termos do art. 649.º, n.º 2 do Código de Processo Civil, é vedado a este Tribunal de Última Instância alterar a decisão sobre a matéria de facto, salvo em caso ofensa de disposição legal expressa que imponha determinada prova ou fixe a força probatória de um meio de prova.

Por outro lado, o art. 650.º, n.º 1 do Código de Processo Civil determina que este Tribunal deve ordenar o reexame da causa pelo Tribunal de Segunda Instância caso entenda que a matéria de facto deve ser ampliada para fundamentar a decisão de direito, ou que existem contradições na decisão factual que inviabilizam a resolução jurídica da causa.

Assim, é de revogar o acórdão recorrido na parte respeitante à decisão do mérito, e determinar o reenvio do processo ao Tribunal de Segunda Instância para eliminar a contradição insanável verificada, e decidir de novo quanto ao mérito da causa.

\*

#### **IV – DECISÃO**

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em revogar officiosamente o acórdão recorrido na parte da decisão de mérito, e determinar o reenvio do processo ao TSI para efeitos acima consignados.

\*

Custas no final conforme o resultado do vencimento.

Registe e notifique.

\*

RAEM, aos 10 de Junho de 2026

Ho Wai Neng

Song Man Lei

José Maria Dias Azedo