

Processo n.º 452/2006

(Recurso Cível)

Data: 25/Janeiro/2007

ASSUNTOS:

- Propriedade horizontal
- Administração do condomínio; providência cautelar

SUMÁRIO:

1. A prossecução da actividade da administração do condomínio passa pela realização de actos com vista à conservação, manutenção, reparação das partes comuns do edifício, que implicam despesas, as quais, nos termos legalmente previstos, estão a cargo dos condóminos, sendo o pagamento de tais os encargos, repartidos entre os condóminos, é efectuado à Administração do condomínio, consoante dispõem os artigos 1332º e 1362º, ambos do Código Civil, constituindo obrigação dos condóminos o seu pagamento.

2. Mantendo-se, concomitantemente, duas empresas de administração no mesmo condomínio, resulta claro que a que se mostra

legitimada pela Assembleia Geral incorre em graves prejuízos, na medida em que se encontra perante uma situação de grande incerteza, que se repercute no desenvolvimento das suas funções, não só por quebra de receitas que são indevidamente canalizadas para uma outra, como pela existência de um obstáculo à gestão livre do condomínio.

O Relator,

João A. G. Gil de Oliveira

Processo n.º 452/2006

Data: 25/Janeiro/2007

Recorrente: Administração (d direcção) do Condomínio A
A 分層建築物物業管理機關 (理事會)

Recorrida: Companhia de Gestão Imobiliário B Limitada
B 物業管理有限公司

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

I – RELATÓRIO

ADMINISTRAÇÃO (DIRECÇÃO) DO CONDOMÍNIO A, inconformada com a decisão proferida no Tribunal Judicial de base, que lhe indeferiu a providência cautelar interposta contra **COMPANHIA DE GESTÃO IMOBILIÁRIA B, LIMITADA,** ora recorrida, no sentido de esta lhe entregar a gestão do condomínio relativo ao prédio **A,** aí tendo sido concretamente formulado o pedido no sentido de se

“1) mandar a Requerida devolver temporariamente à Requerente o direito da gestão do condomínio do Edifício **A** e a respectiva documentação;

2) mandar a Requerida retirar-se do Edifício.

Se os pedidos não forem autorizados, pedirá subsidiariamente:

3) mandar a Requerida libertar o parque de estacionamento para a utilização dos condóminos e não poder travar o caminho com qualquer pretexto, de modo que todos os condóminos podem exercer o seu direito de propriedade com normalidade.”

Dessa decisão interpõe o presente recurso, tendo concluído da seguinte forma as suas alegações:

Salvo o devido respeito por opinião contrária, entende a Recorrente que mal andou o douto Tribunal a quo, ao proferir decisão de indeferimento da providência cautelar, por entender não estar preenchido o requisito «de lesão grave e de difícil reparação».

O que está em causa nos presentes autos é o entrave à prossecução da gestão do condomínio, pela administração, atribuída à requerente, ora Recorrente, eleita em assembleia geral dos condóminos.

Na prossecução da actividade da administração do condomínio é indispensável a realização de actos com vista à conservação, manutenção, reparação das partes comuns do edifício, as quais implicam despesas a cargo dos condóminos.

Mantendo-se, concomitantemente, duas administrações no mesmo condomínio, resultam graves prejuízos para a Recorrente, na medida em que se encontra perante uma situação de grande incerteza, que se repercute no desenvolvimento das suas funções.

A ora Recorrente está vedada a realização, livre e sem qualquer obstáculo, da gestão do condomínio, por desconhecer as tarefas a realizar ou a contratar, atenta a constante intromissão da Recorrida, que acarreta prejuízos pela incerteza das tarefas a realizar, podendo, inclusivamente, gerar duplicação de despesas.

Pelo que, continuando a requerida a exercer as funções que competem à administração, designadamente, as provadas sob os pontos 26 a 30, resultam prejuízos à Recorrente, que se vê impedida., desde, pelo menos, Outubro de 2005, de realizar as tarefas que lhe foram designadas.

A manutenção da requerida na administração do referido edifício obstaculiza a realização das tarefas de gestão das partes comuns do edifício desenvolvida pela Recorrente, causando graves prejuízos, a vários níveis e de difícil reparação.

A incerteza desta situação resulta que uma parte dos condóminos não efectue o pagamento dos encargos, por desconhecer a quem de direito deverá o mesmo ser realizado.

O que, obviamente, acarreta graves prejuízos para a ora Recorrente, administradora do edifício em causa, conforme aliás resulta dos factos dados como provados pelo douto Tribunal a quo.

Pelo que, contrariamente ao decidido pelo douto Tribunal a quo, se encontra preenchido o requisito de grave lesão e de difícil reparação.

Por deliberação de 28 de Agosto de 2005, foi designada a ora Recorrente como administradora, pelo que cessaram os poderes que competiam à Recorrida, na

qualidade de administradora de facto.

Encontrando-se o edifício sujeito ao regime da administração simples, e tendo sido atribuída à Recorrente a administração, nada mais resta à requerida que entregar a documentação necessária e abandonar as instalações, não sendo lícito nem legalmente prevista a hipótese de gestão do mesmo condomínio por duas empresas totalmente distintas entre si.

O art. 1355º do Código Civil estipula que a administração escolhida em assembleia substitui a que, eventualmente, o promotor do empreendimento haja escolhido, concluindo-se que, não há lugar a duas administrações sobre o mesmo condomínio.

Pelo que tendo o Tribunal a quo dado como provada as matérias indicadas sob os pontos 3 a 13, impunha-se decisão no sentido de ordenar a imediata entrega do poder de administração à requerente, por não se coadunar com a lei a existência da administração de facto, após deliberação, pela assembleia de condóminos, que elegeu a ora Recorrente como administradora do condomínio.

Pelo que deverá a decisão recorrida ser revogada e substituída por outra que decrete a providência cautelar.

A decisão recorrida violou a norma do art. 326º, n.º 1 do Código de Processo Civil (por ter concluído pela inexistência do requisito da «grave lesão e de difícil reparação»), assim como a norma do art. 1355º, n.º 2 do Código de Processo Civil (pela sua não aplicação).

Pede

Seja dado provimento ao presente recurso e, conseqüentemente, revogada decisão recorrida, substituindo-se por outra que defira a providência cautelar.

A COMPANHIA DE GESTÃO IMOBILIÁRIA B, LIMITADA, contra alega, em síntese:

Dos factos dados como provados pelo Tribunal a quo nada resulta quanto à existência do fundado receio de lesão grave e dificilmente reparável do direito de administrar o condomínio do Edifício A, de que a requerente invoca ser titular.

Dos autos apenas consta que, efectivamente, duas companhias se encontram a administrar o condomínio do Edifício e que parte dos condóminos não paga despesas do condomínio a nenhuma das referidas companhias.

Assim, e muito embora a recorrente, em sede de recurso, faça apelo a uma situação de incerteza gerada pelo facto de ambas as companhias se manterem a administrar o condomínio, a verdade é que dos autos não constam factos susceptíveis de sustentar essa conclusão.

Não havendo factos concludentes dos eventuais prejuízos causados, podemos concluir pela falta de um dos pressupostos de que depende a concessão da providência cautelar solicitada.

Na verdade, e tal como resulta dos normativos constantes no n.º 1 do artigo 326º e do n.º 1 do art. 332º, ambos do Código de Processo Civil, o decretamento da

providência cautelar não especificada depende da verificação dos seguintes requisitos: (1) a probabilidade séria da existência do direito tido por ameaçado, (2) o fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável a tal direito, (3) a adequação da providência à remoção da situação de lesão iminente e a não existência de providência específica que assegure a efectividade desse direito e (4) o prejuízo resultante da providência não exceder consideravelmente o dano que com ela se pretendeu evitar.

Ora, o Tribunal apenas considerou estar verificado o primeiro dos requisitos.

Para a determinação da gravidade da lesão, teriam de ter sido dados como provados, na sequência de invocação, prejuízos relevantes que se pudessem repercutir na esfera jurídica do interessado.

Por outro lado, a lesão tem de ser de difícil reparação. Ora, dos autos não constam factos que permitam concluir pela dificuldade da reparação do direito invocado pela requerente.

E no que tange à determinação dos prejuízos materiais, aquele juízo deve ser ainda mais rigoroso do que o utilizado para aferir dos prejuízos de natureza física ou moral porque, em regra, aqueles são passíveis de ressarcimento através de um processo de reconstituição natural ou de indemnização substitutiva.

Assim, mesmo que se entendesse que tinham sido invocados factos consubstanciadores da lesão do direito alegadamente titulado pela requerente - o que não se concede pois não foram alegados prejuízos efectivos - a verdade é que não

constam do processo factos concretizadores de uma "lesão grave e dificilmente reparável" que a lei exige como pressuposto da protecção cautelar.

Por outro lado, ainda que se pudesse considerar como grave, nunca seria de difícil reparação, por se traduzir apenas em danos materiais ressarcíveis através de uma indemnização em dinheiro, que a requerida tem capacidade para pagar.

Conclui-se, portanto, que a recorrente não logrou demonstrar nem a gravidade nem a irreparabilidade da alegada lesão.

Não se pode olvidar a natureza cautelar do presente procedimento, no âmbito do qual os pedidos formulados pela requerente apenas poderiam ser julgados procedentes no caso de verificação cumulativa de todos os requisitos que a lei impõe no artigos 381º e 387º do Código de Processo Civil, não se afigurando suficiente, para o efeito pretendido pela requerente, que se considere preenchido o requisito da probabilidade séria da existência do direito invocado.

Termos em que não se vislumbra qualquer razão justificativa para a revogação da douda decisão proferida pelo Tribunal a quo.

Foram colhidos os vistos legais.

II – FACTOS

Vêm provados os seguintes factos:

“1. Sendo a Requerida uma companhia limitada, registada na Conservatória

dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau sob o n.º XXX, procedendo à exploração das actividades relativas à gestão de bens imóveis.

2. A Requerida tem-se responsabilizado pela gestão do condomínio do Edifício A desde a autorização da sua ocupação habitacional em Outubro de 2000 até à presente data, sendo por isso que a Requerida é uma entidade que se responsabiliza efectivamente pela gestão do condomínio do Edifício A, este é registo na na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º 22392.

3. O condómino C convocou a 1.ª assembleia dos condóminos.

4. A assembleia dos condóminos foi realizada no dia 28 de Agosto de 2005, na qual compareceram 646 pessoas que ocupam uma percentagem superior a 50% do total dos condóminos.

5. Na qual foram tomadas várias deliberações, nomeadamente a aprovação do regulamento da gestão do condomínio, a eleição da Direcção (entidade administradora), bem como a aprovação do orçamento de Outubro de 2005 a Dezembro de 2005.

6. Na mesma assembleia, a Requerente foi eleita como entidade administradora do Edifício e foi autorizada para realizar concurso público de adjudicação de trabalho de gestão do condomínio do Edifício a terceiro e celebrar com este o respectivo contrato de gestão.

7. Consoante as funções atribuídas, a Requerente, mediante concurso público, adjudicou o trabalho de gestão do condomínio do Edifício à D 保安物業有限公司 (Companhia de Segurança de Propriedade D Lda.) e com ela celebrou, em 19 de Setembro de 2005, um contrato de gestão com um período compreendido entre 1 de

Outubro de 2005 a 30 de Setembro de 2007.

8. No início de Dezembro de 2005, a Requerente convocou uma nova assembleia dos condóminos através da notificação pessoal ou da carta registada.

9. A assembleia dos condóminos foi realizada no dia 8 de Janeiro de 2006, na qual compareceram 376 pessoas que ocupam uma percentagem superior a 30% do total dos condóminos.

10. Depois de uma hora, a assembleia realizou 2.^a sessão.

11. A assembleia dos condóminos tomou deliberação no sentido de definir atribuições dos membros da Direcção e confirmar que D 保安物業有限公司 (Companhia de Segurança de Propriedade **D** Lda.) é a companhia seleccionada pela Direcção para efectuar a gestão do condomínio do Edifício com efeito produzido a partir de 1 de Outubro de 2005.

12. Depois de celebrado contrato de gestão com a requerente, D 保安物業有限公司 (Companhia de Segurança de Propriedade **D** Lda.) começa a destacar pessoal para efectivamente proceder à gestão do condomínio do Edifício desde 1 de Outubro de 2005.

13. Em 9 de Setembro de 2005, a Requerente notificou a Requerida através da carta registada de que de acordo com a deliberação tomada pela assembleia dos condóminos, foi seleccionada uma nova companhia para a gestão do condomínio do Edifício, solicitando à Requerida retirar-se do Edifício e devolver toda a documentação relativa ao condomínio acima mencionado.

14. Até ao presente, a Requerida não devolve os documentos nem se retira do Edifício.

15. Uma parte dos condóminos não entregam despesas do condomínio, quer à Requerente, quer à Requerida.

16. De acordo com a convocatória da assembleia de 28 de Agosto de 2005, um dos temas é a aprovação do orçamento.

17. A cópia do orçamento foi entregue aos condóminos no dia seguinte da emissão da convocatória.

18. Foi intentada, no dia 27 de Outubro de 2005, a acção da deliberação invalidamente tomada pelos representantes dos condóminos, junto do Tribunal Judicial de Base, sendo admitida pelo 3.º Juízo Cível com o processo n.º CV-3-05-0063-CAO.

19. Posteriormente, foi convocada a assembleia dos condóminos no dia 8 de Janeiro de 2006, tendo como objectivo confirmar que a Requerente é a entidade administradora do Edifício.

20. Para além de tomar deliberação sobre o orçamento do ano de 2006.

21. Sendo assim, a cópia do orçamento foi entregue aos condóminos em conjunto com a convocatória.

22. Na acta da 2.ª sessão desta assembleia só se refere o n.º dos condóminos que participaram na assembleia.

23. O boletim de voto não foi distribuído a todos os condóminos que

participaram na assembleia, e foi recusada a discussão dos temas da assembleia.

24. Foi intentada, no dia 9 de Março de 2006, a acção da deliberação invalidamente tomada pelos representantes dos condóminos, junto do Tribunal Judicial de Base, sendo admitida pelo 3.º Juízo Cível com o processo n.º CV-3-05-0063-CAO.

25. O Edifício é constituído por 9 blocos, dotados de equipamentos contra incêndio e mantendo válido o prazo do contrato de prestação de serviços de manutenção dos equipamentos de incêndios celebrado entre a Requerente e a empresa 迅達消防工程有限公司 (E Engineering Co. Ltd.).

26. Antes da deliberação tomada pela assembleia, a Requerida responsabiliza-se pela limpeza do lugar público do condomínio e foi-lhe concedido um prémio de limpeza de edifício pelo Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais.

27. A Requerida celebrou um contrato de prestação de serviços de manutenção dos elevadores celebrado com a empresa F 機械工程有限公司 (F Engineering Company Limited).

28. A Requerida garante ainda a manutenção do sistema de TV actualmente instalado em todos os blocos do Edifício.

29. Montando ainda no Edifício o sistema de CCTV para garantir a segurança dos condóminos do Edifício.

30. Além do pessoal de limpeza, a Requerida paga ainda vencimento aos porteiros e guardas que continuam a trabalhar no Edifício.

31. Na falta de pagamento de 3 meses das despesas do condomínio, o cartão

da entrada e saída do parque de estacionamento caducou e não podendo abrir o portão da entrada/saída do parque.

32. De facto, não obstante a entrada/saída do parque condicionada à utilização do cartão, o problema em causa já foi resolvido com a colaboração dada pelos porteiros, estes conhecem bem os condóminos e abrem manualmente o portão para eles, permitindo, assim, aos quem dotam cartão caducado a entrada/saída do parque.

33. Actualmente, já não se encontra o problema acima mencionado.”

III – FUNDAMENTOS

1. O objecto do presente recurso passa, fundamentalmente, pela análise da questão que se traduz em saber se um dos pressupostos para o decretamento da providência, qual seja o do **fundado receio de grave lesão de difícil reparação**, conforme o n.º 1 do artigo 326º do CPC se verifica ou não no caso *sub judice*, requisito este que o Tribunal *a quo* julgou não estar preenchido, tendo sido por essa razão que indeferiu a providência cautelar comum que fora requerida pela ora recorrente.

Só esse requisito se questiona no acórdão recorrido, já o mesmo não acontecendo em relação aos restantes, ou seja, a **existência de um litúgio**, já ou ainda não traduzido em acção, a **existência de um direito ameaçado** ou pelo menos da sua aparência, a **adequação da providência à remoção da lesão** e não existência de uma providência específica para

acautelar aquela lesão.

2. Sobre o direito em que se estribava o pedido formulado, consignou-se mesmo naquele acórdão que

“Sendo a Requerente a entidade administradora do Edifício eleita pelos condóminos, independentemente da execução da deliberação tomada pela assembleia dos condóminos, há probabilidade séria da existência das atribuições de gestão.

O direito em apreço engloba, para além das próprias atribuições de gestão da entidade administradora, o direito de utilização e gestão do condomínio exercido pela Requerente em representação dos condóminos, pelo que, não há dúvidas nenhuma sobre a probabilidade da existência do direito a proteger, pedido pela Requerente.”

E os termos em que se pronunciou pela não verificação do apontado requisito foram os seguintes:

“Sendo providência cautelar uma providência conservatória ou preventiva que é tomada na situação de emergência e com exigência de confirmar que com base nos motivos racionais, há probabilidade séria de que o direito do Requerente seja ameaçada pela lesão grave e dificilmente reparável e motivos racionais esses que não são uma presunção simples, têm de ter como fundamentos os factos e as circunstâncias concretas.

De acordo com os factos aprovados preliminarmente, o serviço de gestão do

condomínio da Requerente está a ser prestado por duas companhias de gestão e não se encontram nenhuns problemas relacionados com a limpeza e a segurança do Edifício. A Requerente entende que, devido à recusa da devolução do direito da gestão do condomínio e da retirada do Edifício por parte da Requerida, os condóminos não sabem a qual companhia é que devem entregar despesas do condomínio, o que faz com que não possam ser resolvidas as questões relacionadas com a gestão do condomínio, a higiene e as despesas. Como se sabe, na actualidade, as chamadas “despesas de gestão” englobam as despesas do condomínio do edifício e as despesas pagas a companhia de gestão pelo serviço por ela prestado, em relação às questões das despesas do condomínio, os proprietários da fracção autónoma têm inteira competência e capacidade para resolvê-las, independentemente da devolução ou não do direito da gestão do condomínio por parte da companhia de gestão. Além disso, in casu, os factos aprovados preliminarmente demonstram que o problema actualmente existente no parque de estacionamento já foi resolvido, a Requerida não obsta aos indivíduos em causa utilizarem o parque. Face a isto, o entendimento de que o direito da Requerente é ameaçado pela lesão grave e dificilmente reparável causada pelo acto da Requerida baseia-se essencialmente numa presunção simples e não tem nada a ver com os factos e as circunstâncias concretas. Nestes termos, no caso sub judice, não está preenchido este pressuposto.”

3. Vejamos se esta acepção se mostra correcta.

Mais do que um mero acesso ao parque de estacionamento por parte dos condóminos, questão que se mostra sanada, mais até do que a

manutenção, conservação e gestão das partes comuns do edifício, o que está em causa nesta acção é o entrave à prossecução dos actos inerentes à administração do condomínio, a qual, por decisão tomada em assembleia geral, foi atribuída à requerente, ora Recorrente.

Estamos perante uma situação absurda, economicamente inviável e juridicamente inconciliável de duas Companhias de gestão estarem ao mesmo tempo a levar por diante as actividades inerentes à manutenção, conservação e gestão das partes comuns do edifício.

Como é isso possível? É por demais manifesto que neste caso a abundância - duas já são muitas - se traduz num prejuízo para a boa administração do prédio em causa. Não importa se as coisas funcionam ou não ou se a vida do dia a dia dos condóminos não reclama de um qualquer mau funcionamento. O que é indesmentível é que os recursos que são canalizados para uma Companhia o não serão para outra, o que se há-de traduzir em manifesta quebra de qualidade, produtividade e rentabilidade, para já não falar sequer na forma como no dia a dia daquelas actividades se harmonizam e distribuem as tarefas que são necessariamente comuns.

Na verdade, a prossecução da actividade da administração do condomínio passa pela realização de actos com vista à conservação, manutenção, reparação das partes comuns do edifício, que implicam despesas, as quais, nos termos legalmente previstos, estão a cargo dos condóminos, sendo o pagamento de tais os encargos, repartidos entre os condóminos, é efectuado à Administração do condomínio, consoante

dispõem os artigos 1332º e 1362º, ambos do Código Civil, constituindo obrigação dos condóminos o seu pagamento.

Ora, mantendo-se, concomitantemente, duas empresas de administração no mesmo condomínio, resulta claro que a recorrente incorre em graves prejuízos, na medida em que se encontra perante uma situação de grande incerteza, que se repercute no desenvolvimento das suas funções, não só por quebra de receitas que são indevidamente canalizadas para a requerida, como pela existência de um obstáculo à gestão livre do condomínio.

4. A boa regulação das sociedades não pode suportar situações ilegítimas, baseadas apenas em poderes de facto e se é a situação da requerente que é ilegítima então é isso que importa provar e nessa altura se avaliará da sua legitimidade. Mas, como se disse, o seu direito, pelo menos aparentemente, não vem posto em crise, face à matéria de facto que vem comprovada.

A ora Recorrente foi eleita em assembleia geral realizada em 28 de Agosto de 2005.

No âmbito dos poderes que lhe foram conferidos contratou uma empresa para administração do condomínio, para iniciar funções em Outubro de 2005, tendo dado conhecimento à requerida, exigindo que se cessasse as suas funções.

Pelo que, continuando a requerida a exercer as funções que competem à administração, designadamente, prejuízos à recorrente, que se vê impedida, desde, pelo menos, Outubro de 2005, de realizar as tarefas que lhe foram designadas.

Esses prejuízos mostram-se sérios e graves, são passados, actuais e perspectivam-se no futuro, não sendo de fácil reparação, por não facilmente quantificáveis, dada a sua projecção na gestão quotidiana e corrente, sendo que a manutenção da situação, tal como se encontra, obstaculiza a uma adequada gestão do condomínio.

5. Somos, pois, a acompanhar o entendimento já consagrado neste Tribunal de Segunda Instância, primeiramente por douta decisão do Exmo Relator e posteriormente reportado no Ac. de 3 de Novembro, no âmbito do processo n.º 240/05, onde se consignou «... *é de presumir judicialmente, com recurso a regras da experiência da vida humana em situações análogas a ora em discussão, que a recorrida está a sofrer lesão grave e de difícil reparação do seu direito (já provado aparentemente) de praticar actos de administração do edifício em causa de modo Livre e em todo o alcance, por causa directa e adequada dos "inúmeros entraves" colocados pelo ora Recorrente "a assunção das funções de administrador da Requerente", o que acarreta, segundo o mesmo juízo de presunções judiciais, aliás já formado de moldes idênticas, pelo Mmº Juiz a quo no seu despacho, graves prejuízos a mesma Recorrida "na medida em que se coloca" numa "situação de incerteza", situação incerta essa, por sua vez, é*

causadora de danos a vários níveis e de difícil reparação, por não serem facilmente quantificáveis.»

6. Contrariamente que pretende a recorrida não foi apenas o requisito relativo à probabilidade e aparência séria do direito que se comprovou.

O fundado receio resulta inerente à legitimidade da requerente e à existência da lesão grave. Se alguém é titular de um direito, perante a iminência da lesão do mesmo, o receio pela produção dos resultados lesivos e pela produção do desvalor daí resultante é apodíptico.

A adequação da providência pedida de modo a evitar a lesão ou a sua continuação é manifesta, não se vislumbrando qualquer outro meio a que a requerente possa recorrer.

Nesta conformidade, no entendimento da existência do fundado receio da lesão grave e de difícil reparação, bem como dos demais requisitos previstos no artigo 326º, n.º 1 do CPC, entende-se ser de revogar a decisão recorrida e decretar a providência requerida.

IV – DECISÃO

Pelas apontadas razões, acordam em conceder provimento ao recurso e, assim, revogar a decisão proferida, julgando procedente a providência requerida, devendo, em consequência, a requerida **C.ª de Gestão Imobiliária B, Limitada**, entregar temporariamente à requerente, ora recorrente, **Administração (Direcção) do Condomínio A**, a gestão do condomínio do **Edifício A**, devendo ainda retirar-se do mesmo edifício.

Custas pela recorrida.

Macau, 25 de Janeiro de 2007,

João A. G. Gil de Oliveira

Choi Mou Pan

Lai Kin Hong