

Processo n.º 539/2006

(Recurso Cível)

Data: 1/Fevereiro/2007

ASSUNTOS:

- Administração do condomínio; providência cautelar

SUMÁRIO:

1. Ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 326º do Código de Processo Civil de Macau, sempre que alguém mostre fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável ao seu direito, pode requerer a providência conservatória a assegurar a efectividade do direito ameaçado.

2. Se não se alcança nenhuma irregularidade ou falsidade na convocatória e na deliberação, assim se assegura a legitimidade da requerente, ora recorrida para agir no âmbito do seu mandato conferido pela Assembleia Geral e exercitar os poderes conferidos por lei quanto à administração do condomínio de um dado prédio, sendo lícito e legítimo que requeira a suspensão do exercício de uma empresa de administração que assim perde a legitimidade para o efeito, para mais quando em

Assembleia foi decidido que esta cessasse as funções que vinha desempenhando.

3. Verificam-se os pressupostos para o afastamento desta última Companhia quando se verifica que ela continuava a exercer (ainda que deficientemente) a gestão das partes comuns, acarretando para os condóminos e para a Comissão eleita em assembleia Geral graves prejuízos, não só porque põe em causa os seus direitos de administração legitimamente adquiridos, como coloca numa situação de grande e grave incerteza os condóminos quanto ao pagamento dos serviços de administração.

O Relator,
João A. G. Gil de Oliveira

Processo n.º 539/2006

Data: 1/Fevereiro/2007

Recorrentes: Companhia de Gestão de Propriedade A, Limitada
(A 物業管理有限公司)
Comissão da Administração do Condomínio B
(B 花園管理委員會)

Recorrida: Comissão Executiva da Assembleia Geral do Edifício B
(B 花園業主大會執行委員會)

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

I – RELATÓRIO

- A Companhia de Gestão de Propriedade A, Limitada (A – 物業管理有限公司), sociedade commercial por quotas com sede em Macau, na Rua XXX, Edifício “XXX”, Bloco 1, r/c, e

- A Comissão da Administração do Condomínio B (B 花園管理委員會), com sede em Macau, na XXX, Edifício “B”, Bloco 3, 3º andar “D”, requeridas identificadas nos autos de procedimento cautelar comum à margem referenciados, notificadas do despacho que contra elas decretou a

providência requerida por

**COMISSÃO EXECUTIVA DA ASSEMBLEIA GERAL DO
CONDOMINIO DO EDIFICIO B**

Com o seguinte conteúdo

1. A proibição da prática de quaisquer actos de administração do condomínio do Edifício **B**, por parte das Requeridas;
2. A proibição da utilização, por qualquer meio, de insígnias que façam crer que as Requeridas tem ainda quaisquer direitos de administração do Edifício;
3. A proibição da colocação de cartazes com avisos dirigidos aos condóminos, por parte das Requeridas e,
4. A obrigação da desocupação das partes comuns que, eventualmente, utilizem.,

Vêm interpor o presente recurso, alegando, em síntese:

- a. *Em nenhum lugar da legislação em vigor em Macau, quer no seio do Código Civil de Macau, quer no âmbito de leis avulsas aplicáveis, existe a figura de comissão executiva, nem esta é atribuída pela lei, “nenhumas competências legais”;*
- b. *Em face do Código Civil em vigor, existe uma só administração nos*

prédios constituídos em propriedade horizontal, e nos termos dos seus artº 1344 e 1355º, compete à Assembleia Geral dos condóminos, devida e regularmente constituída para o efeito, escolher a administração e destituí-la;

- c. Não tendo a ora 2ª Recorrente sido devidamente destituída, nem a ora Recorrida, a **Comissão Executiva da Assembleia Geral do Condomínio do Edifício B (B 花園業主大會執行委員會)** sido legalmente "eleita", para substituir e desempenhar as funções de Administração do prédio em causa, na alegada "Assembleia Geral", carece esta última Comissão Executiva de legitimidade activa em requerer a presente providência cautelar;*
- d. o tribunal a quo, não procedeu à devida contagem bem como à sua confirmação (rigorosa) quanto ao quorum legalmente exigido para a convocação e realização da alegada Assembleia Geral dos condóminos do prédio em causa, no dia 24 de Dezembro de 2005, pelas 21H30;*
- e. Na douta sentença ora Recorrida, os factos fundamentais e muitos relevantes, nomeadamente, o número total dos condóminos e a área total dos prédios/torres em causa nem sequer foram devida e cuidadosamente considerados, visto que as fracções autónomas dos prédios/torres em ocuparem áreas diferentes;*
- f. No caso sub judice, o quorum legalmente exigido para a convocação e realização da alegada Assembleia Geral dos*

condóminos foi contado apenas à cabeça dos condóminos, e não calculado consoante a área total das fracções autónomas que os condóminos (e/ou seus representantes legais) representavam na alegada Assembleia Geral;

- g. Não tendo sido procedido à contagem da área total das fracções autónomas que fizeram representar pelos condóminos presentes na alegada Assembleia Geral, esta sofreu da notória ilegalidade em face dos artºs 1344º e 1355º do Código Civil;*
- h. A douda sentença recorrida sofreu dos vícios de erro na apreciação das provas, insuficiência e/ou falta de fundamentação, não devendo assim decretada a providência cautelar em causa.*

Nestes termos, pedem que seja concedido total provimento ao presente recurso e, em consequência, seja revogada a decisão proferida.

A Comissão Executiva da Assembleia Geral do Edifício B (B 花園業主大會執行委員會), contra alega, dizendo, no essencial:

- 1. Os três fundamentos perceptíveis das alegações de recurso oferecidas, i.e., (a) que a Recorrida é uma Comissão eleita na Assembleia Geral do Condomínio B; (2) que o facto de a 2ª Recorrente não ter sido destituída, faz com que a ora Recorrida não tenha legitimidade activa; e, finalmente, (3) que Tribunal a quo não terá “(...) procedido à devida contagem bem como à confirmação (rigorosa) quanto ao quorum legalmente exigido*

para a convocação” não encontram qualquer suporte legal;

2. *As Recorrentes, ou pelo mesmos a primeira Recorrente, foram citadas para deduzir oposição e o que pode concluir-se da não apresentação dessa Oposição é que nem uma nem outra quiseram arguir a ilegitimidade activa da ora Recorrida;*
3. *Rezando o artigo 409º do Código de Processo Civil, toda a defesa deve ser deduzida na Contestação, exceptuando os incidentes que a lei mande deduzir em separado, cai por terra toda a argumentação de que a aqui Recorrida carece de legitimidade activa.*
4. *Configura uma situação de venire contra factum proprium, o facto de nas suas alegações as Recorrentes invocarem a ilegitimidade da “Comissão Executiva”, ora Recorrida, quando a 2ª Recorrente é ela própria uma Comissão (sem prejuízo do que já foi alegado) eleita pela Assembleia dos Condóminos do Edifício B.*
5. *A Recorrida foi eleita ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 1349º do Código Civil de Macau, pelo que carece de fundamento legal a alegação de que esta (Recorrida) não tem legitimidade para intentar o Procedimento Cautelar.*
6. *Caberia às Recorrentes, caso considerassem que a Assembleia que elegeu a Recorrida estava ferida de ilegalidade, impugnar, dentro dos prazos legais, que já foram largamente ultrapassados, as deliberações da Assembleia que elegeu a aqui Recorrida.*

7. *Finalmente, quanto ao terceiro fundamento, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 326º do Código de Processo Civil de Macau, sempre que alguém mostre fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável ao seu direito, pode requerer a providência conservatória a assegurar a efectividade do direito ameaçado.*
8. *Resulta desse modo claro, e o Mmo. Juiz a quo, considerou doutamente que estavam totalmente preenchidos, em face dos factos dados como provados, que os dois requisitos essenciais estavam provados:*
9. *Existência do direito da Requerente, ora Recorrida, eleita regularmente, para executar as deliberações da Assembleia do condomínio **B** e, em consequência, administrar o as partes comuns do condomínio; e, bem assim, na probabilidade séria da existência desse direito que se encontra seriamente ameaçado com a conduta das Requeridas, ora Recorrentes;*
10. *Na apreciação do 2º requisito enunciado – fumus boni juris – a lei contenta-se com a emissão e um juízo de probabilidade ou verosimilhança, mas exige que tal probabilidade seja forte ao dizer que a providência é decretada desde que as provas produzidas revelem uma “probabilidade séria da existência do direito”.*
11. *Já no que toca ao 3º requisito – periculum in mora -, é mister recordar que a Jurisprudência vem entendendo não bastar um juízo de probabilidade, tornando-se necessário um juízo de realidade ou de certeza ou, pelo menos, um receio fundado;*

12. *Ora o Mmo. Juiz, atentando aos factos apresentados e descritos no Requerimento Inicial e, posteriormente, dados como provados, concluiu claramente estarmos em presença de, pelo menos, um receio fundado de que os direitos da Requerente, ora Recorrida, poderiam vir a sofrer prejuízo grava e sério.*

Nestes termos pede que o recurso seja julgado totalmente improcedente, por não provado, mantendo-se na íntegra a decisão recorrida.

Foram colhidos os vistos legais.

II – FACTOS

Com pertinência, vem provada a factualidade seguinte:

1. A requerente é uma comissão eleita na reunião da Assembleia Geral do Condomínio **B**, que teve lugar no passado dia 24 de Dezembro de 2005, conforme acta da Assembleia Geral do Condomínio, para executar as deliberações aí tomadas;

A 1ª requerida é uma sociedade comercial por quotas que foi contratada pela 2ª Requerida para administrar o Edº **B**;

2. A 2ª Requerida é uma Comissão dos condóminos alegadamente eleita na Assembleia Geral do Condomínio **B**;

3. A 2ª Requerida terá sido eleita numa reunião da Assembleia Geral do condóminos do Edº **B**, que teve lugar no dia 29 de Novembro de 2003, cuja acção de anulação corre termos no n.º Juízo Civil deste Tribunal sob o n.º CV2-04-0032-CAO.
4. Na sequência dessa reunião, a 2ª requerida contratou a sociedade 1ª Requerida para administrar as partes comuns do Edº **B**, facto que ocorreu em 12 de Dezembro de 2003;
5. Acontece porém, que a sociedade 1ª Requerida desde a data atrás referida até 29 de Maio de 2003, altura em foi julgado procedente o Procedimento Cautelar Comum que correu termos por apenso ao processo n.º CV1-05-0033-CAO, apesar de contratada para o efeito, nunca administrou devida e convenientemente as partes comuns do Edº **B**;
6. Nem sequer no período que se seguiu a essa data, conquanto chegou a colocar em perigo o fornecimento de electricidade por parte da Companhia de Electricidade de Macau – CEM, S.A., ao condomínio do aludido edifício;
7. Foi neste contexto, de não cumprimento das obrigações assumidas e, bem assim, da degradação das partes comuns do edifício, que uma Comissão Instaladora da Assembleia Geral do Condomínio **B**, procedeu, no dia 10 de Dezembro de 2005, à convocação da Assembleia Geral do Condomínio do Edº **B**, para o dia 24 de Dezembro de 2005, pelas 21,00 horas;

8. Esse aviso convocatório foi assinado por, pelo menos, cerca de 343 condóminos;
9. No dia 24 de Dezembro de 2005, pelas 21,30 horas, realizou-se uma reunião da Assembleia Geral do Condomínio do Edº **B**;
10. Que contou com a presença de 526 condóminos, representando cerca de 38% do valor do condomínio **B**;
11. Foi deliberado, por unanimidade, proceder ao voto pelo método de braço no ar;
12. Procedendo-se, em seguida, à aprovação da ordem de trabalhos e à eleição da mesma (por unanimidade) e, bem assim, daqueles que conduziram os trabalhos, na ordem indicada no Aviso Convocatório;
13. Entrando nos diversos pontos da ordem de trabalhos, foi deliberado o seguinte:
14. “Em face do incumprimento reiterado do contrato de administração celebrado entre as primeira e segunda requeridas proceder á resolução do mesmo”
15. “Anular a Comissão da Administração do Condomínio anterior, ora 2ª Requerida e, bem assim, as decisões tomadas pela mesma Comissão que procedeu à condução de trabalhos da mesma, com fundamento na irregularidade da convocação, nomeadamente por ter sido efectuada com recurso a assinaturas falsas dos condomínios”

16. “Eleição da Comissão Executiva, atribuindo-lhe poderes para executar as deliberações e, bem assim, de todas as competências legais”
17. “Conceder poderes à Comissão para proceder à restituição da Administração do condomínio à 1ª Requerida e proceder à liquidação das obrigações do Condomínio”;
18. “Requerer a assistência do Instituto de Habitação para assistir e proceder ao arbitramento dos eventuais conflitos durante o período de transição após a cessação de funções por parte da Companhia A”
19. No dia 31 de Dezembro de 2005, na sequência da reunião mencionada nos artigos anteriores, reuniram-se nas instalações do Instituto da Habitação um representante da Requerente e um dos responsáveis da 1ª Requerida, com o intuito de alcançar um acordo quanto à transição da administração do Edº sub judice;
20. Essa tentativa revelou-se infrutífera;
21. O representante da 1ª requerida, não reconhecia nenhuma legitimidade à Requerente para a administração do condomínio;
22. Na 1ª semana de Janeiro, realizou-se uma outra reunião, novamente nas instalações do Instituto da habitação e com o mesmo objectivo: tentar alcançar um acordo para a transferência da Administração do condomínio **B**;
23. Mais uma vez sem sucesso;

24. Aliás, chegou a ser alegada pelos representantes da 1ª Requerida que só com uma decisão do Tribunal, abandonaria a administração do condomínio;
25. No dia 24 de Janeiro de 2006, ou seja, em momento posterior às tentativas de acordo já referidas, a 1ª Requerida colocou cartazes nas partes comuns do prédio, com o intuito de fazer crer que ainda administram as partes comuns do Edº B;
26. Mas a verdade é que, à semelhança do período anterior à reunião da Assembleia Geral, e apesar de continuar a considerar que mantém direitos para administrar o prédio, a 1ª Requerida continua a fazê-lo de forma deficiente;
27. Tendo esta conduta provocado já descatos de várias ordens, como sejam aqueles que vêm relatados no matutino de língua chinesa, jornal “Ou Mun”, na sua edição de 07 de Fevereiro de 2006;
28. Cumpre também referir que a Requerente já assinou um contrato de prestação de serviços de administração e manutenção das partes comuns do prédio com a sociedade “XX 保安物業管理有限公司”;
29. A Requerente ainda não conseguiu executar o referido contrato por a 1ª Requerida não ter saído do Edifício, e, em consequência os condóminos continuam numa situação de incerteza sobre a quem liquidar as facturas mensais de despesas de condomínio;
30. O que representa um perigo para a segurança do próprio condomínio e,

bem assim, para a manutenção das partes comuns e quiçá, para os abastecimentos básicos, conquanto a Companhia de Electricidade já ameaçou por várias vezes o corte do fornecimento.

III – FUNDAMENTOS

1. O objecto do presente recurso passa pela análise das seguintes questões:

- a. Da qualidade da Recorrida enquanto comissão eleita na Assembleia Geral do Condomínio **B**;
- b. Do facto de a 2ª Recorrente não ter sido destituída e análise da pretensa ilegitimidade activa;
- c. Da regularidade da deliberação da Assembleia Geral já que Tribunal *a quo* não terá “(...) procedido à devida contagem bem como à confirmação (rigorosa) quanto ao quorum legalmente exigido para a convocação”.

2. Desde já se observa que não tendo os requeridos apresentado oposição ou não optando por agora o fazerem, o presente recurso deve observar o regime geral não sendo possível invocar factos ou fazer uso de meios de prova não considerados pelo Tribunal - cfr. art. 333º, n. 1 do CPC.

É assim que carece de fundamento a alegação de factos relativa à

falta de legitimidade da requerente, enquanto se diz que se trata de uma mera comissão executiva eleita em AG (Assembleia Geral) e que tal órgão, enquanto tal, inexistente na pertinente regulamentação legal da propriedade horizontal e não pode ter sustentabilidade jurídica, até porque não se apurou da regularidade da convocatória e da conformidade das assinaturas dos condóminos.

Há aqui três questões que importa destringir: uma é o facto de não se perceber onde é que radica a falta de regularidade pela razão da referida comissão, requerente da providência e ora recorrida, se encontrar diminuída na sua representatividade se foi escolhida em Assembleia Geral que é o órgão por excelência a quem cabe escolher e deliberar sobre os órgãos que hão-de integrar a administração do condomínio- cf. art. 1344º, 1349º, n.º 1, 1355º, 1368º do CC. ; outra é o nome dado à comissão eleita, Comissão Executiva, o que não tem qualquer relevância jurídica, pois não é a denominação que releva, mas os poderes de que está investida e donde emana a sua legitimidade para o exercício desses poderes; a última tem que ver com os factos que se pretendem pôr em causa da veracidade das assinaturas dos condóminos convocantes e da regularidade da convocatória.

É óbvio que quanto a este último aspecto não há possibilidade, nesta sede, de fazer comprovação, tendo nós que jogar e partir da realidade fáctica que vem comprovada, aqui relevando a aludida dificuldade processual de se não ter optado pela oposição à providência, mas tão somente pelo recurso.

E por esta via não se pode deixar de lidar com a matéria de facto dada por assente na decisão recorrida.

Ora aí se diz claramente que

*A requerente é uma comissão eleita na reunião da Assembleia Geral do Condomínio **B**, que teve lugar no passado dia 24 de Dezembro de 2005, conforme acta da Assembleia Geral do Condomínio, para executar as deliberações aí tomadas;*

*Foi neste contexto, de não cumprimento das obrigações assumidas e, bem assim, da degradação das partes comuns do edifício, que uma Comissão Instaladora da Assembleia Geral do Condomínio **B**, procedeu, no dia 10 de Dezembro de 2005, à convocação da Assembleia Geral do Condomínio do Edº **B**, para o dia 24 de Dezembro de 2005, pelas 21,00 horas; Esse aviso convocatório foi assinado por, pelo menos, cerca de 343 condóminos;*

*No dia 24 de Dezembro de 2005, pelas 21,30 horas, realizou-se uma reunião da Assembleia Geral do Condomínio do Edº **B**;*

*Que contou com a presença de 526 condóminos, representando cerca de 38% do valor do condomínio **B**;*

Foi deliberado, por unanimidade, proceder ao voto pelo método de braço no ar;

Procedendo-se, em seguida, à aprovação da ordem de trabalhos e à eleição da mesma (por unanimidade) e, bem assim, daqueles que conduziram os trabalhos, na ordem indicada no Aviso Convocatório;

(...)

Daqui resulta, face aos factos provados, que não se alcança alguma irregularidade ou falsidade na convocatória e na deliberação, assim se assegurando a legitimidade da requerente, ora recorrida para agir no âmbito do seu mandato conferido pela AG e exercitar os poderes conferidos por lei.

3. E cai por terra a alegação de se tratar de uma comissão executiva eleita em AG, pois, como se viu, este órgão era competente para escolher, destituir e prover às administrações do condomínio. Então não é igualmente verdade que a 2º requerida, ora recorrente, foi igualmente constituída e eleita em sede de AG?

4. Segue-se agora uma questão que, à primeira vista, pareceria inclinar o fiel da balança para as posições das oras recorrentes. Trata-se da alegação de que a Recorrida não tem legitimidade porque não foi destituída a 2ª Recorrente. E realmente não faria muito sentido que a AG fosse escolher uma segunda Administração, mantendo-se a primeira em funções, não lhe retirando ou fazendo cessar o mandato que lhe havia conferido.

Sobre isto, mais do que o facto de que a anterior Comissão Administrativa, aqui 2ª Recorrente, já ter delegado na 1ª Recorrente os

poderes que a Assembleia do Condomínio lhe concedera, mais do que se mostrarem ultrapassados os prazos para impugnação das deliberações da AG, tal como alegado vem, o certo é que vem provado que na deliberação da AG de 24 de Dez./2005, não se deixou de aprovar o seguinte:

Em face do incumprimento reiterado do contrato de administração celebrado entre as primeira e segunda requeridas proceder á resolução do mesmo.

Anular a Comissão da Administração do Condomínio anterior, ora 2ª Requerida e, bem assim, as decisões tomadas pela mesma Comissão que procedeu à condução de trabalhos da mesma, com fundamento na irregularidade da convocação, nomeadamente por ter sido efectuada com recurso a assinaturas falsas dos condórnios.

Eleição da Comissão Executiva, atribuindo-lhe poderes para executar as deliberações e, bem assim, de todas as competências legais.

Conceder poderes à Comissão para proceder à restituição da Administração do condomínio à 1ª Requerida e proceder à liquidação das obrigações do Condomínio.

Requerer a assistência do Instituto de Habitação para assistir e proceder ao arbitramento dos eventuais conflitos durante o período de transição após a cessação de funções por parte da Companhia A.

4. Alegam as recorrentes que o Tribunal *a quo* não procedeu à

devida contagem bem como à sua confirmação rigorosa quanto ao *quorum* legalmente exigido, mas como já acima se disse , não é possível nesta fase, face aos elementos constantes dos autos.

Estando o Edifício **B** constituído em propriedade horizontal, consagra o Código Civil, existindo partes comuns, a existência de um órgão deliberativo, com funções de administração e de gestão das partes comuns que é a Assembleia de condóminos.

Nos termos do n.º 1 do artigo 1344º e artigo 1355º, ambos do Código Civil de Macau, cabe à Assembleia a escolha da administração.

A Requerente foi eleita pela assembleia do condomínio e não se comprova qualquer irregularidade na convocatória ou na deliberação.

5. Quanto aos pressupostos para o decretamento da providência, o Tribunal da 1ª Instância entendeu, no que se não desacompanha, que a conduta da 1ª Recorrida, ora 1ª Recorrente, que à data da entrada em juízo do Requerimento Inicial, continuava a exercer (ainda que deficientemente) a gestão das partes comuns, acarretava para os condóminos e para a Recorrida graves prejuízos, não só porque põe em causa os seus direitos de administração legitimamente adquiridos, como coloca numa situação de grande e grave incerteza os condóminos quanto ao pagamento dos serviços de administração.

Ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 326º do Código de

Processo Civil de Macau, sempre que alguém mostre fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável ao seu direito, pode requerer a providência conservatória a assegurar a efectividade do direito ameaçado.

A conduta das Recorrentes punha em causa e causava inquestionavelmente lesão grave e dificilmente reparável ao direito da Requerida.

Cabem ao caso os diferentes requisitos para que providência seja decretada: a existência de um direito, ou a probabilidade séria da existência do direito alegadamente ameaçado ; o fundado receio de que esse direito sofra lesão grave e de difícil reparação; não estar a providência a obter abrangida por qualquer dos outros processos cautelares tipificados no Código de Processo Civil, do que resulta o carácter subsidiário da providência; a adequação da providência solicitada para evitar a lesão; não resultar da providência prejuízo superior ao dano que ela visa evitar.

Ainda que não alegado este fundamento de impugnação - inverificação dos requisitos para o decretamento da providência - compreendem-se, no entanto, as razões do Tribunal *a quo* ao decretar uma providência no sentido de impedir que se prolongue a situação de incerteza e perturbação quanto à administração do condomínio.

Pelo que se confirma o decidido

IV – DECISÃO

Pelas apontadas razões, acordam em negar provimento ao recurso, confirmando a decisão recorrida.

Custas pela recorrente.

Macau, 1 de Fevereiro de 2007,

João A. G. Gil de Oliveira

Choi Mou Pan

Lai Kin Hong