

Processo n.º 727/2007

Data do acórdão: 2008-01-24

(Recurso civil)

Assuntos:

- legitimidade processual
- caso julgado formal
- art.º 429.º, n.º 2, do Código de Processo Civil

S U M Á R I O

A decisão do juiz que conheceu concretamente da questão prévia de legitimidade processual faz caso julgado formal nos autos (art.ºs 429.º, n.º 2, e 575.º do Código de Processo Civil de Macau).

O relator,

Chan Kuong Seng

Processo n.º 727/2007

(Recurso civil)

Recorrente: **A** Administração de Propriedades, Limitada

Recorrida: Comissão da Administração do Condomínio **B**

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

I – RELATÓRIO

A Administração de Propriedades, Limitada, já melhor identificada nos autos de procedimento cautelar comum n.º CV3-07-0055-CAO contra si movidos em 9 de Maio de 2007 pela Comissão da Administração do Condomínio **B**, também aí já melhor identificada, veio recorrer para este Tribunal de Segunda Instância, da sentença proferida em 27 de Julho de 2007 a fls. 228 a 251 desses autos, que lhe ordenou:

– 1) a abstenção de prática de quaisquer actos de administração nos dois blocos do Edifício **B** em questão;

- 2) a desocupação de todas as instalações do dito edifício, com entrega das chaves em seu poder para aquela requerente da providência cautelar;
- 3) a abstenção de utilização, por qualquer meio, de insígnias que fizessem crer ter ainda qualquer direito a gerir e/ou administrar o mesmo edifício;
- 4) a abstenção de fixação de qualquer tipo de comunicados, nomeadamente cartas, avisos e cartazes nas instalações e espaços desse edifício;
- e 5) o depósito, à ordem do tribunal, da quantia de MOP\$362.040,00, correspondente ao total das quantias que ela tinha recebido, ao longo dos anos, dos condóminos e proprietários do dito edifício a título de caução e/ou fundo de reserva.

E para peticionar a revogação da decisão final da Primeira Instância, com pretendida absolvição total do pedido da providência cautelar, suscitou a recorrente as seguintes questões como objecto do recurso na sua alegação ora constante de fls. 5 a 23 do presente processado recursório:

- 1) da ilegitimidade da ora recorrida Comissão da Administração do Condomínio **B** para pedir a providência cautelar, devido à nulidade, ou pelo menos, à irregularidade da convocatória da assembleia geral do condomínio do Edifício **B** então realizada em 14 de Maio de 2006, da qual alegadamente saiu eleita a mesma requerente como órgão administrador do condomínio do edifício (cfr. os art.ºs 1.º a 14.º da alegação do recurso);

– 2) da nulidade processual resultante do facto de a procuração e a ratificação do processado anterior então juntas aos autos de providência cautelar pelo Ilustre Advogado que tem vindo a pleitear a ora recorrida não terem sido outorgadas pela própria recorrida ao abrigo de alguma deliberação legal nesse sentido, mas sim apenas por três vogais do mesmo órgão e sem poderes de representação para o efeito (art.ºs 15.º a 30.º da mesma minuta do recurso);

– 3) da inverificação do requisito de probabilidade séria da existência do direito nem do requisito de gravidade e difícil reparabilidade da lesão, para efeitos de deferimento da providência cautelar (cfr. os art.ºs 31 a 37.º e 61.º a 66.º da alegação do recurso, respectivamente);

– e 4) da inexistência do direito da recorrida às quantias pagas por proprietários do edifício à própria recorrente a título de caução e/ou participação no fundo de reserva, por essas quantias pertencerem aos proprietários seus pagadores e não à recorrida, por um lado, e, por outro, devido à falta da prova, nos autos de providência em questão, de que a recorrente tenha chegado a cobrar de cada um dos condóminos tais quantias, problema último este que, aliás, acarreta a nulidade da própria sentença recorrida nos termos da alínea c) do n.º 1 do art.º 571.º do Código de Processo Civil de Macau (cfr. os art.ºs 38.º a 60.º da mesma alegação).

Ao recurso respondeu a recorrida e requerente da providência, pugnando pela improcedência do mesmo nos termos vertidos a fls. 35 a 38v do presente processado.

Subido o recurso, feito o exame preliminar e corridos os vistos, cumpre decidir.

II – DOS FACTOS

Para o efeito, há que ter em conta, como ponto de partida para o trabalho, todo o acervo de factos já fixado pela Primeira Instância através da decisão de 25 de Julho de 2007 a fls. 224 a 226v sobre a matéria de facto, dando-se o teor desta decisão por aqui integralmente reproduzido para todos os efeitos legais.

III – DO DIREITO

E agora juridicamente falando, e desde já no tocante à primeira questão objecto do recurso vertente, é de observar que não pode a recorrente vir agora levantar, sob pena de ofensa ao caso julgado formal (vide os art.ºs 429.º, n.º 2, e 575.º do Código de Processo Civil), a questão de ilegitimidade ou não da ora recorrida para pedir a providência cautelar, visto que esta questão já foi decidida concretamente, há muito, no despacho ditado para a “acta de inquirição de testemunhas” de 29 de Junho de 2007 a fls. 205 a 206 dos autos do procedimento cautelar subjacentes à presente lide recursória (cfr. a seguinte expressão aí empregue pelo Mm.º Juiz titular dos autos de providência: “Nesta conformidade julgo improcedente

a questão prévia invocada, bem como a questão da ilegitimidade da requerente com esta intimamente relacionada”), despacho esse que não chegou a ser objecto de impugnação tempestiva por parte da ora recorrente (cfr. o que se pode retirar, *a contrario sensu*, do processado subsequente à emissão desse despacho).

Quanto à segunda questão posta pela recorrente, há que coligir dos autos os seguintes elementos fácticos com pertinência à sua solução:

– o Ilustre Advogado que tem vindo a pleitear a ora recorrida nos autos de providência cautelar subjacentes ao presente recurso juntou, com o requerimento da providência datado de 9 de Maio de 2007, uma procuração forense então outorgada a seu favor no dia 10 de Dezembro de 2005 pelos Sr. **C**, Sr. **D** e Sr. **E**, como representantes da Comissão da Administração do Condomínio **B** à luz da acta deliberativa de 8 de Agosto de 2004, conforme o teor da cota exarada pelo Senhor Notário Privado que procedeu ao reconhecimento presencial das assinaturas destes três indivíduos nessa procuração (vide o teor de fls. 89 e 90 dos autos de providência);

– os referidos Srs. **C**, **D** e **E** foram escolhidos como três dos nove membros efectivos da Comissão da Administração do Condomínio **B** como órgão administrador do Edifício **B**, na primeira reunião da Assembleia Geral do Condómino, realizada em 21 de Março de 2004 (cfr. o teor da correspondente acta, a que se referem as fls. 41 a 42 dos autos de providência, e, em especial, o ponto 4 da acta), tendo esses três reconduzidos no mesmo cargo conforme a deliberação da Assembleia Geral do Condómino do mesmo Edifício, reunida em 14 de Maio de 2006

(cfr. o teor da respectiva acta, a que aludem as fls. 30 a 33 desses autos, e, em especial, os dois primeiros parágrafos da fl. 32).

Pois bem, ante esses elementos, cai por terra a tese de “representação sem poderes” preconizada pela ora recorrente, porquanto à data da procuração forense de 10 de Dezembro de 2005, aqueles três indivíduos eram já membros da Comissão da Administração do Condomínio **B**, e de acordo com a cota lavrada pelo referido Senhor Notário Privado, os mesmos três estavam a assinar essa procuração na qualidade de representantes desse órgão administrador, pelo que mesmo que esse órgão tenha vindo a ter composição parcialmente diferente por força da ulterior deliberação da Assembleia Geral do Condómino de 14 de Maio de 2006, este facto, por força da consabida regra “tempo rege acto”, nunca podia ter afectado o valor do acto de outorga da referida procuração forense, praticado pelos representantes do órgão administrador anterior à luz dos poderes de então. Com isso, está também fora da questão a ratificação legal ou não do processado anterior por parte dos actuais representantes do órgão administrador do Edifício **B**.

Agora no concernente às terceira e quarta questões objecto do recurso, este Tribunal *ad quem* tem de louvar a decisão recorrida no respeitante aos primeiros quatro pontos do respectivo dispositivo, mas já não à parte atinente ao depósito, à ordem do tribunal, da quantia de MOP\$362.040,00.

É que enquanto se mostra muito certa a decisão recorrida naqueles primeiros quatro pontos, em face da validade legal e pertinência da fundamentação para tal invocada pelo Tribunal *a quo* na sua sentença, e como tal sem mais indagação repetida na presente lide recursória (vide o

espírito do n.º 5 do art.º 631.º do Código de Processo Civil), já assiste razão à ora recorrente quando defende que *in casu* não se provou que ela tenha chegado a receber de cada um de todos os 431 condóminos do Edifício **B** a quantia de MOP\$840,00 a título de caução das despesas de condomínio.

De facto, de acordo com a decisão da matéria de facto emitida em 25 de Julho de 2007 a fls. 224 a 226v dos autos de providência cautelar, só ficou sumariamente provado que a requerida da providência (ora recorrente) começou a assumir a gestão do referido prédio em 1993, tendo exigido aos condóminos do prédio para lhe efectuar pagamentos diversos, nomeadamente, o montante de MOP\$840,00 a título de garantia de pagamento de despesas de condomínio, e não também que a mesma requerida tenha chegado a cobrar efectivamente esse montante de cada um de todos os 431 condóminos, o que demonstra claramente a oposição entre a decisão recorrida na parte tangente à ordem de depósito da quantia total de MOP\$362.040,00 (MOP\$840 x 431) e a referida parte da matéria de facto entretanto julgada, oposição essa que configura precisamente a causa de nulidade prevista no art.º 571.º, n.º 1, alínea c), do Código de Processo Civil.

Assim sendo, e por comando do art.º 630.º, n.º 1, do mesmo Código, há que passar a julgar totalmente improcedente o pedido 5 então formulado pela ora recorrida na parte final da petição da providência cautelar (concretamente a fl. 9 dos autos de providência), pois à falta da prova sumária, nos autos de procedimento cautelar em questão, do recebimento efectivo pela requerida da providência das quantias pagas por

todos os condóminos do Edifício **B** por conta do fundo de reserva ou a título de caução, este Tribunal *ad quem* não pode ordenar o depósito pela requerida, à ordem do tribunal, de um montante não inferior a MOP\$1.500.000,00, alegadamente correspondente às quantias recebidas pela requerida dos condóminos e proprietários do aludido edifício ao longo dos anos a título de caução e/ou fundo de reserva, e isto obviamente sem prejuízo de a ora recorrida poder vir a reclamar as quantias em questão em sede da acção declarativa instaurada para este efeito e mediante apresentação e produção da prova concreta em sentido favorável a essa sua tese.

IV – DECISÃO

Nos termos acima expostos, acordam em conceder parcial provimento ao recurso, declarando nula a sentença recorrida apenas na parte referente à determinação do depósito, pela requerida da providência cautelar e à ordem do tribunal, da quantia de MOP\$362.040,00, e passando a julgar totalmente improcedente o pedido 5 formulado pela requerente da providência na parte final da respectiva petição de 9 de Maio de 2007, sendo, pois, intacta a decisão recorrida na restante parte que decretou a providência cautelar nos termos materialmente rogados nos pedidos 1 a 4 dessa petição.

Pagarão a recorrente 4/5 das custas do procedimento cautelar em ambas as duas Instâncias, e a recorrida somente 1/5, tendo em conta a proporção dos respectivos decaimentos.

Macau, 24 de Janeiro de 2008.

Chan Kuong Seng
(Relator)

João Augusto Gonçalves Gil de Oliveira
(Primeiro Juiz-Adjunto)

Lai Kin Hong
(Segundo Juiz-Adjunto)