

Processo n.º 47/2007

(Recurso cível)

Data: 19/Junho/2008

ASSUNTOS:

- Condomínio
- Interesse em agir após venda de fracção na pendência de acção de anulação de deliberações da Assembleia de Condóminos

SUMÁRIO:

Perde o interesse em agir o condómino que vende a sua fracção na pendência de uma acção de anulação de deliberações da Assembleia destinada a eleger os membros da Comissão Administrativa do condomínio respectivo, para mais, quando suscitada essa questão, nada contrapõe.

O Relator,

João A. G. Gil de Oliveira

Processo n.º 47/2007

(Recurso Civil)

Data: 19/Junho/2008

Recorrente: A

Recorridos: B, C, D, E, F, G, H, I, J

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

I – RELATÓRIO

A, melhor identificada nos autos, instaurou acção de anulação de deliberações da assembleia geral de condóminos do Edifício L contra B, C, D, E, F, G, H, I, J, todos melhor identificados nos autos, na qualidade de condóminos e únicos membros da comissão administrativa do condomínio do referido Edifício.

Em síntese, a Autora alegou que é proprietária de uma das fracções que compõem o Edifício aqui em causa e que fez parte da respectiva comissão administrativa entre 2003 e 2005.

Em 29 de Julho de 2005, teve lugar a assembleia geral de condóminos na qual teriam ocorrido irregularidades derivadas de algumas

das pessoas presentes não serem condóminos do edifício em causa e terem discutido e votado as deliberações tomadas.

Os Réus, citados para o efeito, apresentaram contestação na qual começaram por invocar a sua própria ilegitimidade.

Por outro lado, alegaram a ilegitimidade da Autora por esta não ter manifestado a sua oposição à deliberação impugnada nem ter feito declaração de voto sobre o facto.

Impugnaram os Réus a existência de qualquer irregularidade.

Finalmente, invocaram que em 6 de Janeiro de 2006 teve lugar uma reunião da assembleia geral de condóminos que ratificou as deliberações tomadas anteriormente, nomeadamente a eleição da comissão administrativa dos condóminos.

A Autora apresentou réplica em que contestou a verificação das apontadas excepções de ilegitimidade, embora, em relação à ilegitimidade passiva a tenha admitido e, a verificar-se, tenha referido a necessidade de recorrer ao mecanismo da intervenção provocada.

Por outro lado, a Autora ampliou o pedido e a causa de pedir, pedindo que se declarem nulas as deliberações tomadas nas assembleias gerais de 29 de Julho de 2005 e 6 de Janeiro de 2006.

Em sede do Saneador veio a ser proferida decisão de mérito tendo sido julgada a acção improcedente e, em consequência, absolvidos

os Réus do pedido.

É desta sentença que recorre a A., alegando, em síntese:

O Tribunal a quo violou o disposto do artigo 455.º n.º 2 do CPC.

Nos termos do artigo 1350.º n.º 1 alínea d), é nula a deliberação dos condóminos que não tenha sido aprovada pelo número de votos exigido.

A recorrente na petição inicial levantou o pedido ao tribunal, solicitando que seja ordenada a apresentação pelo réu da referida acta de reunião, convocatória, ficha de presença da assembleia de condóminos, a procuração ou a carta mediante a qual foram representados os condóminos na participação na assembleia geral e os votos com que foi eleito o órgão de administração.

Nos quais, relevam sobretudo a referida procuração ou as cartas para convocar os representantes para participação na assembleia geral, uma vez que o estatuto dos presentes e a proporção de representantes com poder determina essencialmente a validade da deliberação impugnada.

Portanto, recorrente pretende, mediante o supradito pedido, comprovar a relevância dos factos provados em relação a decisão, devendo o Tribunal a quo ordenar a notificação.

Todavia, até que seja proferida a decisão recorrida, o Tribunal a quo nunca efectuou as respectivas medidas ao abrigo do artigo 455.º do CPC.

A decisão recorrida violou o artigo 429.º n.º 1 alínea b) do CPC

Ao abrigo do artigo 429.º n.º 1 alínea b) do CPC, em algum caso, o tribunal pode, neste momento, proceder a um julgamento prévio só quando o processo engloba todas as matérias necessárias à solução da questão controvertida, assim sendo, o juiz pode julgar de imediato

O juiz deve proferir sentença prévia referente à questão de fundo no despacho saneador quando o mérito de causa se encontra provada por confissão expressa ou tácita ou por documentos ou quando não existe outra controvérsia.

*Não é adequado decidir do mérito da causa directamente no despacho saneador, havendo factos alegados ainda não provados, que se podem conduzir a uma decisão diversa.
(sublinhado nosso)*

Até que seja proferida a decisão recorrida, o Tribunal a quo não ordenou, a pedido da autora, que o réu entregasse as respectivas actas de reunião, convocatória, ficha de presença da assembleia de condóminos, a procuração ou a carta mediante a qual foram representados os condóminos na participação da assembleia geral e os votos com que foi eleito o órgão de administração, entre os quais, o mais importante é a referida procuração ou as cartas para convocar os representantes na participação da reunião da assembleia geral.

Não tendo averiguado a validade dos documentos supraditos, seria impossível uma sentença razoável para afirmar se existe o caso previsto no artigo 1350.º n.º 1 alínea d) do CCM na deliberação impugnada, mediante a questão do mérito de causa.

Assim, a decisão recorrida violou o disposto do artigo 429.º n.º 1 alínea b) do CPC por ter antecipado o julgamento na fase do despacho saneador.

A decisão recorrida violou o disposto do artigo 571.º n.º 1 alínea c) do CPC

A decisão recorrida entendeu que nos termos do artigo 9.º n.º 1 do DL n.º 41/95/M, constitui pressuposto para a pretensão da acção de anulação dos referidos condóminos a declaração de votos relativa ao objecto da anulação pretendida. Quem não faz aquela declaração de votos, não tem legitimidade processual.

Na decisão recorrida, como havia sido alegado na fl.315, 2.º par dos autos: a Autora alegou ter proferido oralmente a declaração de voto no artigo 20.º da réplica

Ainda a recorrente, no artigo 15.º da petição inicial, prestou o voto de declaração verbal

Porém na decisão recorrida, o 3.º parágrafo da fl. 320.v determina a falta da legitimidade processual da recorrente por não ter prestado o aludido voto declaração.

Portanto, verifica-se a contradição entre fundamentos nos quais assenta a decisão recorrida (confirmou por um lado o voto de declaração formulado pela recorrente) e a própria decisão proferida (a recorrente não tem legitimidade por não observar ao artigo 9.º n.º 1 do DL n.º 41/95/M).

O pedido de declaração da nulidade da deliberação da assembleia geral do condomínio não está sujeito à limitação prévia do artigo 9.º n.º 1 do DL n.º 41/95/M.

A decisão recorrida deferiu o pedido da recorrente da expansão da causa de pedir e do pedido, isto é, pedindo que o tribunal declare nulidade da decisão da assembleia de condóminos deliberada em 6 de Janeiro de 2006 e 29 de Julho de 2005.

Enquanto o artigo 9.º n.º 1 do DL n.º 41/95/M não prevê tal pressuposto para a proposição da acção da declaração da nulidade da deliberação da assembleia de condóminos.

Nos termos do artigo 26.º do mesmo Decreto-Lei, pode-se aplicar subsidiariamente o disposto do Código Civil.

Assim sendo, nos termos do artigo 1351.º n.º 1 alínea d) do Código Civil, a recorrente tem legitimidade para propor a acção da declaração da nulidade da deliberação da assembleia de condóminos.

O artigo 229.º n.º 3 do Código Comercial não constitui o regime jurídico aplicável aos factos jurídicos controvertidos nestes autos

De acordo com o preâmbulo do artigo 40/99/M, o Código Comercial constitui um regime das leis privadas com que se procura regular as actividades comerciais.

Os factos controvertidos nos autos não constituem aquela controvérsia acerca da

actividade comercial, antes reside em validade da deliberação da assembleia de condóminos do Edif. L, construído à sombra do regime de contrato de desenvolvimento para habitação

Ao abrigo do DL n.º41/95/M artigo 1.º, este diploma regula os factos controvertidos nos autos.

E nos termos do artigo 26.º daquele Decreto-Lei, aplica-se subsidiariamente o disposto do Código Civil, não é do Código Comercial.

No entanto, quanto à propriedade do condomínio do CCM, não há preceitos similares com o artigo 229.º n.º 3 do Código Comercial.

A não produção do efeito da confirmação ou ratificação da deliberação de 6 de Janeiro de 2006 sobre a deliberação de 29 de Julho de 2005.

O artigo 281.º n.ºs 1 e 2 do Código Civil regula sobre o sujeito que dispõe da qualidade e do meio para sanar o acto jurídico anulável, por outras palavras, é titular do poder de confirmação quem tem o direito de anulação.

Nos termos do artigo 9.º do DL n.º 41/95/M, a recorrente é titular do direito de anulação.

A recorrente nunca praticou nenhum acto confirmatório para sanar a invalidade da deliberação de 29 de Julho de 2005.

Ao abrigo do artigo 261.º n.ºs 1 e 3 do Código Civil, a ratificação é feita pelo próprio.

Assim sendo, a decisão recorrida não comprovou que os presentes e votantes na reunião da assembleia geral de condóminos em 9 de Janeiro de 2006 são aqueles que tinham sido representados, na reunião de 29 de Julho de 2005, pelo demais não condóminos na votação sem poder devidamente delegado.

O acto jurídico nulo não é sanável mediante confirmação.

*Tendo sido expandido o pedido e a causa do pedido nos autos, o pedido deduzido pela recorrente nos autos é de **declaração** da **nulidade** das deliberações da assembleia geral de condóminos em 29 de Julho de 2005 e de 6 de Janeiro de 2006, pela razão de que foram presentes e votados por quem destituído da qualidade para tal, por outras palavras, constitui, nos termos do artigo 1350.º n.º 1 alínea d) do Código Civil, causa da nulidade da assembleia geral do condomínio.*

Um acto jurídico nulo reveste os três caracteres: i) absoluto, ii) ab initio e iii) definitivo.

*O acto jurídico nulo é diferente do acto jurídico anulável, sendo este baseado na anulabilidade do acto sanável pelo decurso do tempo ou pela ratificação posterior. No entanto, **o acto jurídico nulo não é suprível***

Pelo que, seja pela aplicação das disposições do Código Civil ou pelo artigo 229.º n.º

3 do Código Comercial, só é suprível o acto jurídico anulável mediante a confirmação.

Por isso, a aplicação do artigo 239.º n.º 1 do Código Comercial pela decisão recorrida para confirmar um acto jurídico nulo como sanável mediante confirmação violou a tese fundamental res peitante a nulidade do acto jurídico nos termos da lei.

A decisão recorrida violou o disposto do artigo 562.º n.º 3 do CPC

Ao conhecer da questão do mérito da causa nos autos, importa conhecer primeiro da questão da validade da deliberação de 6 de Janeiro de 2006, uma vez que a deliberação, sendo um acto jurídico nulo, não pode converter-se no fundamento da confirmação doutro acto viciado (deliberação de 29 de Julho de 2005).

Na decisão recorrida, não há fundamentação da validade da deliberação de 6 de Janeiro de 2006; não especificou quais factos provados ou quais factos não impugnados, ou factos apurados pela confissão mediante documento ou registo escrito fundamentam a decisão.

Antes pelo contrário, consoante a decisão recorrida, a anulação da decisão de 29 de Julho de 2005 é baseada no objecto controvertido nos autos e cujo conhecimento ainda não foi determinado.

Isto não corresponde ao disposto do artigo 562.º n.ºs 2 e 3 do CPC.

Face ao exposto, solicita seja anulada a decisão recorrida e

prossigam os autos.

Respondem os recorridos, dizendo:

Questões prejudiciais – não há interesse em agir.

A recorrente (autora), em 27 de Setembro de 2005, recorreu da decisão do Tribunal Judicial de Base, pedindo anular a deliberação da assembleia geral de condóminos do Edif. L, realizada em 29 de Julho de 2005, posteriormente pediu expansão do pedido e da causa de pedir, requerendo a declaração da nulidade das deliberações de 29 de Julho de 2005 e de 6 de Janeiro de 2006.

A recorrente levantou o pedido supradito, enquanto condómino da fracção autónoma 07 do 7.º andar do Edif. L.

Assim como assinalado nos factos provados na alínea a): a favor da autora encontra-se registada na Conservatória do Registo Predial de Macau, a aquisição do direito resultante da concessão por arrendamento incluindo a propriedade de construção, da fracção autónoma designada por 07, correspondente ao 7.º andar 0, do Edifício L, descrito na dita Conservatória sob o n.º XXX

No entanto, em 31 de Agosto de 2006, a recorrente vendeu a M a referida fracção autónoma (7.º andar O,) mediante escritura pública – constante de fl. XXX. do inventário n.º XXX. no cartório notarial privado N, registada em nome do proprietário M no Conservatório

de Registo Predial com número n.º XXX (vide documentos 1 e 2, aqui se dá por integralmente reproduzido).

Por isso, a recorrente, a partir daquele dia, deixou de ser proprietária da fracção autónoma referida.

Na reunião de assembleia geral de condóminos realizada em 29 de Julho de 2005, deliberou-se aprovar a eleição dos membros da comissão de condomínio L (o facto foi comprovado na alínea b)).

Além disso, na reunião de assembleia geral de condóminos realizada em 6 de Janeiro de 2006, deliberou-se ratificar a eleição dos membros de condomínio realizada em 29 de Julho de 2005 (o facto foi provado na alínea c)).

Como é sabido, o conteúdo da assembleia de condomínio refere-se aos direitos e deveres dos condóminos.

Somente em relação ao agente no estatuto de proprietário, os seus direitos e deveres podem ser comprometidos pela referida deliberação.

Do conteúdo das duas deliberações, sabe-se que as referidas deliberações destinam-se a eleger membros da comissão de condomínio do prédio. Sendo a recorrente a proprietária da fracção do 7.º andar O do L, ela é passível da influência das ditas deliberações.

Presentemente, como a recorrente não é condómino do L, não tendo este nenhum interesse para invalidar as deliberações da assembleia geral de condóminos de 29 de Julho de 2005 e de 6 de Janeiro de 2006.

Esta deixa de ser afectada pelas deliberações de 29 de Julho de 2005 e de 6 de Janeiro de 2006.

Portanto, a recorrente não tem necessidade de recorrer ao Tribunal para satisfação do seu direito.

No momento de a recorrente transferir ao terceiro sua propriedade, deixa de ter nenhum interesse em relação a deliberação impugnada, quer isto dizer, a recorrente não carece de meio judicial para satisfação do seu direito.

Daí depreende-se que a recorrente não tem interesse em agir no processo de impugnação da validade da referida deliberação. (vide o Acórdão do Tribunal da Relação do Porto n.º 0220986, proferido em 15 de Outubro de 2002 – www.dgsi.pt)

Portanto, o Tribunal deve nos termos do artigo 413.º alínea h), artigo 414.º e artigo 230.º n.º 1 alínea e) do Código de Processo Civil, absolver o réu da instância.

Se o Tribunal não entender assim, dado à impossibilidade ou inutilidade superveniente da lide, solicito que o Juiz se digne declarar extinto o processo ao abrigo do artigo 229.º alínea e) do Código Civil.

Em qualquer situação, deve ser rejeitado o recurso, fundamentalmente porque:

O Tribunal a quo não violou o disposto dos artigos 455.º n.º 2 e artigo 429.º n.º 1 alínea b) do Código de Processo Civil.

O recorrido, apresentou junto à contestação, a acta da reunião, convocatória e a ficha de presença da reunião da assembleia geral dos condóminos.

Além do mais, a recorrente foi notificada dos referidos documentos, não arguindo se os documentos são suficientes nem entregando demais documentos ao abrigo do artigo 455.º n.º 1 do CPCM.

O Tribunal a quo não violou o artigo 455.º n.º 2 do CPCM.

Como as assinaturas na ficha de presença foram todas feitas pelo condóminos de próprio punho, não existindo nenhuma situação relativa à falsificação da assinatura, da procuração ou das cartas mediante a qual foram representados os condóminos.

A recorrente invocou a existência da procuração ou da carta mediante a qual foram representados os condóminos, à luz do princípio de ónus da prova caber a quem invoca o direito, a recorrente deveria proporcionar provas para comprovar a existência dos documentos relevantes, no entanto este não forneceu nenhuma prova.

Depois de ter entregue todas as petições, a recorrente não pode invocar mais irregularidades da reunião da assembleia geral de condomínio em 29 de Julho de 2005.

Como os autos compreendem todos os materiais necessários à resolução da questão controvertida, razão pela qual após a supracitada fase, o tribunal recorrido não carece de mais provas para conhecer de imediato da pretensão deduzida pela recorrente.

Portanto, o Tribunal recorrido não violou o artigo 429.º n.º 1 alínea b) do CPCM.

A decisão recorrida violou o artigo 517.º n.º 1 alínea c) do CPCM.

As declarações oralmente proferidas pela recorrente, mencionadas no 2.º parágrafo de fl.315 dos autos referem-se à declaração de voto sobre o vício de anulabilidade alegado na sua petição inicial.

A declaração mencionada no 3.º parágrafo de fl.320 v dos autos prende-se com aquela viciada por não reunir a maioria exigida para convocar a assembleia geral de condóminos;

Porém, a recorrente não declarou em relação à matéria da anulabilidade do artigo atrás referido, pelo que nos termos do disposto das referidas legislações, não tem legitimidade para impugnar tal anulabilidade.

Como as duas declarações expostas na decisão recorrida são dirigidas para os factos distintos, não existindo assim nenhum vício da contradição entre os fundamentos e a decisão proferida.

Portanto, a decisão recorrida não violou o disposto do artigo 571.º n.º 1 alínea c) do CPCM.

A decisão recorrida não violou o artigo 9.º n.º 1 do DL n.º 41/95/M, e o artigo 562.º n.º 3 do CPCM.

O Tribunal a quo não fez nenhuma referência à limitação do DL n.º 41/95/M, a que estaria sujeita a nulidade invocada pela recorrente.

Além do mais, o Tribunal a quo entendeu que quanto à apontada nulidade das deliberações por terem sido aprovadas pelo número de votos exigidos, é manifesto que a mesma não existe e a sua invocação resulta, salvo o devido respeito, de equívoco manifesto da Autora.

A decisão recorrida reiterou (fl. 320 3.º par. a fl. 321, 3.º par. dos autos) que a

irregularidade referida pelo condómino por ter sido aprovado pela maioria legalmente exigida, é somente reconduzível à anulabilidade da referida deliberação, estando a invocação da anulabilidade sujeita ao limite do artigo 9.º n.º 1 do DL n.º 41/95/M respeitante à declaração dos votos. No entanto, a recorrente não fez a declaração sobre o vício da anulabilidade, pelo que não tem legitimidade para invalidar a deliberação anulável.

Daí, se depreende que o Tribunal a quo, em vez de declarar a sujeição da nulidade à limitação prévia do artigo 9.º n.º 1 do DL n.º 41/95/M, afirmar somente que a anulação da deliberação impugnada é submetida à limitação da legislação pelo que a decisão a quo não violou as ditas legislações.

A decisão do Tribunal a quo enumerou os factos provados, especificando a fundamentação, explicando que é obviamente improcedente a anulabilidade e a nulidade invocada pela recorrente. A decisão recorrida não violou o artigo 563.º n.º 3 do CPCM.

A aplicação por analogia do artigo 229.º n.º 3 do Código Comercial.

Apesar de os factos controvertidos nos autos não terem envolvido actividade comercial, não se pode excluir a possibilidade da aplicação por analogia do Código Comercial.

Como o DL n.º 41/95/M, sendo regulador do facto controvertido, e a aplicação subsidiária do Código Civil não regulam sobre a matéria da anulabilidade que faz suspender a deliberação. Em face de tal lacuna, é necessário que encontramos os casos similares doutras normas jurídicas para resolver a questão em causa.

O artigo 229.º n.º 3 do Código Comercial regulou que a anulabilidade de uma deliberação cuja tenha sido requerida no prazo legal cessa desde que os sócios confirmem a deliberação anulável por outra deliberação.

O referido disposto relativo à cessação da anulabilidade no regime da assembleia

de sócios não é diferente do regime da assembleia geral de condomínio pela sua natureza comercial.

Esta situação é similar à situação da deliberação da assembleia de condóminos, tendo sido a deliberação aprovada pelos condóminos, pelo que se a deliberação conter vício de anulabilidade, os condóminos confirmaram-na através da outra deliberação. O modo de resolução a que se recorre é inteiramente razoável.

Portanto, é inteiramente correcta que o Tribunal a quo invoque o artigo 229.º n.º 3 do Código Comercial, o que preenche o disposto do artigo 9.º do Código Civil quanto à aplicação por analogia.

O efeito de ratificação gerado da deliberação de 6 de Janeiro de 2006 sobre a deliberação tomada em 29 de Julho de 2005.

*O sentido da palavra **confirmar** ditado no artigo 229.º n.º 3 do Código Comercial, bem como a palavra **confirmar** enunciado na fl. 320, último parágrafo, deve ser entendida em sentido amplo que abarca o sentido de determinação, confirmação, certeza e ratificação.*

A palavra confirmar indicado no artigo atrás referido não é completamente equiparável à confirmação enunciada no artigo 281.º do Código Civil.

A confirmação prevista no artigo 281.º do Código Civil constitui um regime jurídico com vista a regular os meios e o regime de sanção da conduta anulável.

Nem todas as condutas são supráveis pela confirmação previsto no artigo 281.º do Código Civil e pela ratificação prevista no artigo 261.º n.º 3 do mesmo Código.

Em face das condutas distintas, pode-se sanar através de um ou vários modos consoante a natureza e tipologia do referido vício.

Quanto à anulabilidade da deliberação da companhia, podemos saná-la através da

outra deliberação da companhia.

De modo igual, o vício de anulabilidade da deliberação da assembleia geral de condomínio é suprível através da outra deliberação da assembleia geral.

Portanto, os modos com que se ratifica a deliberação de 29 de Julho de 2005 através da deliberação de 6 de Janeiro de 2006 são certos.

Nos termos expostos, pedem a absolvição dos réus da instância por faltar o interesse processual da recorrente ou seja declarada a extinção da presente instância; ou

Rejeitado o recurso;

se assim não se entender,

negado provimento ao recurso da recorrente, mantendo a decisão do Tribunal *a quo* constante de fls. 313 a 321v dos autos, bem como todos os efeitos jurídicos.

Foram colhidos os vistos legais.

II – FACTOS

Vêm provados os factos seguintes:

“A. Factos assentes

a) A favor da Autora encontra-se registada na Conservatória do Registo Predial de Macau, a aquisição do direito resultante da concessão por arrendamento

incluindo a propriedade de construção, da fracção autónoma designada por "O7", correspondente ao 7º andar "O", do Edifício "L", descrito na dita Conservatória sob o nº XXX.

b) No dia 29 de Julho de 2005, reuniu a assembleia geral dos condóminos do edifício referido na alínea anterior, tendo-se aí deliberado a eleição dos ora Réus como membros da comissão administrativa, nos termos que constam da respectiva acta de fls. 97 e 98 e cujo teor aqui se dá por reproduzido.

c) No dia 3 de Agosto de 2005, a Autora solicitou à comissão administrativa a realização de uma assembleia geral extraordinária com vista a anular a deliberação tomada.

d) A presente acção foi instaurada em 27 de Setembro de 2005.

e) No dia 6 de Janeiro de 2006, reuniu a assembleia geral dos condóminos do edifício referido na alínea a) e deliberou, entre o mais, confirmar a deliberação tomada pela assembleia de 29 de Julho de 2005 de eleição dos ora réus como membros da comissão administrativa, tudo nos termos constantes da acta de fls. 99 e 100 e cujo teor aqui se dá por reproduzido.

Os factos que antecedem foram considerados assentes porque admitidos por acordo ou documentalmente provados.

*

Em 31 de Agosto de 2006, a recorrente vendeu a **M** a referida fracção autónoma (7.º andar O,) mediante escritura pública – constante de fl. XXX. do inventário nº XXX. no Cartório Notarial Privado **N**, registada em nome do

proprietário M no Conservatório de Registo Predial com número n.º XXX (vide documentos 1 e 2, fls 381 a 391)”

III – FUNDAMENTOS

1. Há uma questão que vem suscitada pelos recorridos nas suas contra alegações e que se prende com o facto de, já na pendência da acção, poucos dias antes de ter sido proferida a decisão ora sob recurso, a A. ora recorrente ter vendido a fracção, onde radicava a sua qualidade de condómina.

Terá perdido, face a tal transacção o interesse em agir, pois que não se vê onde pode residir mais o seu interesse na anulação das deliberações sociais, sendo que deixou de ser dona e possuidora da fracção em causa.

A recorrente foi notificada dessa alegação, bem como dos documentos que foram juntos, e nada veio dizer.

2. Parece que os recorridos não deixam de ter razão.

O interesse em agir consiste em o direito do demandante estar carecido de tutela judicial; é o interesse em utilizar a arma judiciária e em recorrer ao processo.¹ Tem por objecto a providência solicitada ao

¹ - Anselmo de Castro, Lições Proc. Civil, 1964, 2º, 803

Tribunal, através da qual se procura ver satisfeito o interesse substancial lesado pelo comportamento da contraparte, ou, mais genericamente, pela situação de facto objectivamente existente.

Está expressamente consagrado no nosso ordenamento no art. 72º do CPC.

Esta carência de tutela judicial, distingue-se do interesse directo em demandar, determinante da legitimidade autor.

Pode dar-se o caso de o autor, sendo embora parte legítima, não ter necessidade de recorrer à tutela do tribunal para satisfação do seu direito, quer porque não foi violado, quer porque não se encontra sequer ameaçado.

A doutrina dominante sustenta que o interesse em agir constitui um pressuposto processual² e tal pressuposto é comumente aceite pela Jurisprudência Comparada.³

No caso dos autos, é patente a falta desse pressuposto, já que a partir do momento em que a autora vendeu a sua fracção deixou de ter qualquer interesse nas deliberações sociais da sociedade ré, de forma a justificar a intervenção dos tribunais.

Aliás, poder-se-á até dizer que o facto em que radicava a sua

² - A. Varela, Manual de Proc. Civil, 1985, 179. Contra, Castro Mendes, Lições Proc. Civ., I, 488

³ - Ac. STJ, de 6/2/86, BMJ 354, 447 ; 10/12/85, in BMJ 352, 29

legitimidade cessou. É certo que o novo dono da fracção poderia prosseguir na acção se se viesse a habilitar; só que essa habilitação não é obrigatória, devendo o adquirente requerer a sua habilitação voluntária a fim de fazer prosseguir a acção. Ora, embora o novo adquirente seja parte legítima na acção não se sabe se ele está interessado no prosseguimento da acção.

3. Poder-se-ia ainda pensar que o art. 215º do Código de Processo Civil afastaria a hipótese de faltar o interesse processual ao transmitente da situação jurídica litigiosa, consagrando a sua legitimidade para prosseguir com a causa principal após a transmissão desse direito. Só que a transmissão não teve por objecto uma coisa ou direito litigioso, por isso nem sequer se enquadra naquela hipótese.

O litígio não incide sobre a coisa transmitida e esta serve tão só de fundamento à discussão de um dado direito sobre a administração do condomínio.

Assim sendo, julgando no sentido da perda do interesse em agir, os réus não deixarão de ser absolvidos da instância - art. 230º, n.º 1, al. e) e 413, al. h) do CPC.

IV – DECISÃO

Pelas apontadas razões, acordam em julgar que se verifica perda superveniente do interesse em agir por parte da A., absolvendo, em consequência, os RR. da instância.

Custas pela recorrente.

Macau, 19 de Junho de 2008,

João A. G. Gil de Oliveira

Choi Mou Pan

Lai Kin Hong